

INFORME MOTIVADO

Radicación: 12-146315

Referencia: Investigación por prácticas comerciales restrictivas de la competencia.

Conductas investigadas: Infracción del artículo 9 de la Ley 1340 de 2009.

Investigados:

Personas jurídicas:

- **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** (en adelante **TERRANUM COLOMBIA**), identificada con NIT. 900.214.514-8.
- **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** (en adelante **TERRANUM COLOMBIA 2**), identificada con NIT. 900.215.513-5.
- **TERRANUM S.A.S.** (en adelante **TERRANUM**), identificada con NIT. 900.246.642-1

Personas naturales:

- **LUIS FELIPE ARRUBLA MARÍN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.783.627, en su calidad de Representante Legal de **TERRANUM** para la época de los hechos.
- **JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.785.002, en su calidad de Representante Legal de **TERRANUM** para la época de los hechos.
- **CARLOS ANGULO LADISH**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.409.241, en su calidad de Representante Legal de **TERRANUM** para la época de los hechos.
- **ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.404.838, en su calidad de Representante Legal de **TERRANUM** para la época de los hechos.
- **NILTON BERTUCHI**, identificado con pasaporte 232928800, en su calidad de Representante Legal de **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2** para la época de los hechos.
- **PAULO REMY GILLET NETO**, identificado con pasaporte CW632391, en su calidad de Representante Legal de **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2** para la época de los hechos.
- **ROBERTO BOCHINO FERRARI**, identificado con pasaporte CO832881, en su calidad de Representante Legal de **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2** para la época de los hechos.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 9 del Decreto 4886 de 2011¹, cuando el Despacho del Superintendente Delegado para la Protección de la

¹ "ARTÍCULO 9. FUNCIONES DEL DESPACHO DEL SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA LA PROTECCIÓN DE LA COMPETENCIA. Son funciones del Despacho del Superintendente Delegado para la Protección de la Competencia:

Competencia culmine la instrucción de una investigación, deberá presentar al Superintendente de Industria y Comercio un Informe Motivado respecto de si ha existido o no una infracción a las normas sobre protección de la competencia.

El artículo 52 del Decreto 2153 de 1992, adicionado por el artículo 155 del Decreto 19 de 2012², establece que una vez se ha desarrollado la audiencia verbal de que trata esa misma disposición, se correrá traslado del Informe Motivado por veinte (20) días hábiles a los investigados y a los terceros interesados reconocidos durante el trámite.

El presente documento constituye el Informe Motivado de la investigación por prácticas comerciales restrictivas de la libre competencia iniciada por la Delegatura para la Protección de la Competencia (en adelante "la Delegatura") de la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** (en adelante "**SIC**"), mediante Resolución No. 46049 del 31 de julio de 2013³, en contra de las personas jurídicas y naturales anteriormente señaladas.

1. INICIO DE LA ACTUACIÓN

La actuación se inició de oficio, con ocasión del traslado realizado por la **CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ**, que en cumplimiento de la Circular Externa No. 22 de 2011 de la **SIC**, mediante comunicación radicada con el No. 12-146315-0-0 del 28 de agosto de 2012⁴, informó a esta Entidad la configuración de un grupo empresarial cuya controlante es **TERRANUM**, 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**, **TERRANUM COLOMBIA 2**, **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.**,

(...)

6. Presentar al Superintendente de Industria y Comercio una vez instruida la investigación, informe motivado respecto de si ha habido una infracción a las normas sobre protección de la competencia y competencia desleal.

(...)"

² "ARTÍCULO 52. PROCEDIMIENTO. [Artículo modificado por el artículo 155 del Decreto 19 de 2012]

(...)

Una vez se ha desarrollado la audiencia verbal, el Superintendente Delegado presentará ante el Superintendente de Industria y Comercio un informe motivado respecto de si ha habido una infracción. De dicho informe se correrá traslado por veinte (20) días hábiles al investigado y a los terceros interesados reconocidos durante el trámite.

(...)"

³ Folios 1693 al 1727 del Cuaderno Público No. 6 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.

⁴ Folio 1 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

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

Conforme a lo anterior, la Delegatura analizó cada una de las operaciones económicas que dieron lugar al control por parte de **TERRANUM**, bien de manera directa o por intermedio de sus subordinadas, respecto de las empresas que integraban el grupo empresarial de la referencia, encontrando que algunas operaciones podrían corresponder a un acto integrador en los términos de los supuestos previstos en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009 y en la Resolución 35006 de 2010 de la **SIC**⁵, razón por la cual las sociedades intervinientes, habrían estado en la obligación de informar a través del trámite de notificación a esta Entidad.

Por lo tanto, la inobservancia de la obligación de informar constituiría la posible violación de la citada norma.

1.1. Actuaciones realizadas durante la averiguación preliminar

Teniendo en cuenta lo reseñado con antelación, mediante memorando radicado con el No. 12-146315-18 del 23 de enero de 2013⁶, la Delegatura inició una averiguación preliminar con el objeto de determinar si existía mérito para adelantar una investigación formal, por la presunta comisión de prácticas comerciales restrictivas de la competencia.

En desarrollo de las facultades otorgadas a esta Entidad, y conforme a lo dispuesto en los numerales 62, 63 y 64 del artículo 1 del Decreto 4886 de 2011⁷, la Delegatura adelantó las actuaciones que se relacionan a continuación:

1.1.1. Requerimientos de información

- A **TERRANUM**, mediante comunicación radicada con el No. 12-146315-1 del 25 de septiembre⁸ y No. 12-146315-7 del 8 de noviembre del año 2012⁹, a efectos de que allegara información relativa a las operaciones económicas adelantadas por ésta respecto de sus subordinadas.

⁵ La Resolución 12193 del 21 de marzo de 2013 derogó las Resoluciones Nos. 35006 de 2010 y 52778 de 2011.

⁶ Folio 716 del Cuaderno Público No. 4 del Expediente.

⁷ **"ARTÍCULO 1. (...) La Superintendencia de Industria y Comercio ejercerá las siguientes funciones:**

(...)

62. Realizar visitas de inspección, decretar y practicar pruebas y recaudar toda la información conducente, con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales cuyo control le compete y adoptar las medidas que correspondan conforme a la ley.

63. Solicitar a las personas naturales y jurídicas el suministro de datos, informes, libros y papeles de comercio que se requieran para el correcto ejercicio de sus funciones.

64. Interrogar, bajo juramento y con observancia de las formalidades previstas para esta clase de pruebas en el Código de Procedimiento Civil, a cualquier persona cuyo testimonio pueda resultar útil para el esclarecimiento de los hechos durante el desarrollo de sus funciones.

(...)"

⁸ Folio 68 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

⁹ Folios 604 y 605 del Cuaderno Público No. 3 del Expediente.

- A la **CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ**, mediante comunicación radicada con el No. 12-146315-8 del 8 de noviembre de 2012¹⁰, a efectos de recabar información concerniente a algunas operaciones efectuadas por **TERRANUM**, **TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.**, **TERRANUM COLOMBIA**, **TERRANUM COLOMBIA 2** y **PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S.**
- A **TERRANUM**, mediante comunicación radicada con el No. 12-146315-19 del 11 de julio de 2013¹¹, a fin de que allegara el contrato de adquisición de acciones del 1 de septiembre de 2011, celebrado entre esta y **W TORRE PROPERTIES S.A.** y **OTROS**, y el de compraventa suscrito entre aquella y el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI del 2 de septiembre del mismo año.

2. INICIO DE LA INVESTIGACIÓN FORMAL Y FORMULACIÓN DE PLIEGO DE CARGOS

2.1. RESOLUCIÓN No. 46049 DEL 31 DE JULIO DE 2013

Mediante Resolución No. 46049 del 31 de julio de 2013¹², la Delegatura ordenó abrir una investigación formal en contra de **TERRANUM COLOMBIA**, **TERRANUM COLOMBIA 2** y **TERRANUM**, por la presunta infracción de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009.

En la mencionada Resolución también se abrió investigación formal en contra de **LUIS FELIPE ARRUBLA MARÍN**, **JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO**, **CARLOS ANGULO LADISH**, **ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA**, **NILTON BERTUCHI**, **PAULO REMY GILLET NETO** y **ROBERTO BOCHINO FERRARI**, por la presunta configuración de la responsabilidad prevista en el numeral 16 del artículo 4 del Decreto 2153 de 1992, modificado por el artículo 26 de la Ley 1340 de 2009.

A continuación, se resumen las principales consideraciones expuestas por la Delegatura en la Resolución referida:

El documento inicia describiendo la operación económica realizada el 1 de septiembre de 2011, entre **TERRANUM**, **W TORRE COLOMBIA S.A.** (en adelante **W TORRE COLOMBIA**) y **W TORRE COLOMBIA 2 S.A.** (en adelante **W TORRE COLOMBIA 2**), estableciendo que:

*"(...) **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, (...)*

(...)

*En virtud de la citada operación, el 30 de septiembre de 2011 las sociedades **W TORRE COLOMBIA S.A.** y **W TORRE COLOMBIA 2 S.A.** cambiaron su razón social por **TERRANUM COLOMBIA S.A.** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.**¹³, respectivamente,*

¹⁰ Folios 606 y 607 del Cuaderno Público No. 3 del Expediente.

¹¹ Folios 717 y 718 del Cuaderno Público No. 4 del Expediente.

¹² Folios 1693 al 1727 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

¹³ Las sociedades **TERRANUM COLOMBIA S.A.** y **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.**, se transformaron en sociedades por acciones simplificadas mediante Actas No. 13 y 10 de la Asamblea de Accionistas del 28 de junio de 2012, inscritas en el registro mercantil el 3 de septiembre de 2012, con los registros No. 01662991 y 01662940, respectivamente. Folios 34 y 39 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

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

mediante las Escrituras Públicas No. 2047 y 2048, inscritas en la **CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ** el 3 y 4 de octubre de 2011¹⁴.

De igual forma, presenta las principales actividades económicas desarrolladas por las intervinientes, respecto de las cuales la Delegatura concluye que las mismas son coincidentes y se relacionan principalmente con la estructuración, ejecución, construcción, dirección, gerencia, inversión, desarrollo, administración y promoción de proyectos inmobiliarios o que se relacionen con dicho sector.

Adicionalmente, se realizan algunas consideraciones alusivas al marco normativo aplicable al caso concreto y, en especial, respecto de los supuestos contenidos 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 No. 73849 del 30 de diciembre de 2010¹⁵ vigente para la época de los hechos. Específicamente, señala que el deber de informar una operación de integración empresarial recae sobre las empresas que cumplan los supuestos: i) subjetivo, ii) objetivo y iii) cronológico.

Con relación al supuesto subjetivo, se describen de manera general las actividades económicas de cada una de las intervinientes, estableciendo que todas ellas "*participan en la misma actividad de producción y abastecimiento o suministro de un bien o servicio, como lo es la prestación de servicios inmobiliarios*"¹⁶. De igual manera, se analiza la naturaleza jurídica de la operación, que en el presente caso corresponde a la adquisición¹⁷ del 100% de las acciones suscritas de **W TORRE COLOMBIA** (hoy **TERRANUM COLOMBIA**) y **W TORRE COLOMBIA 2** (hoy **TERRANUM COLOMBIA 2**), por parte de **TERRANUM**, de la cual se derivó, a su vez, la transferencia de los activos propiedad de aquellas.

En consecuencia, la Delegatura encuentra que en principio el supuesto subjetivo se habría conformado, y con ello el deber de informar una integración empresarial.

Sobre la configuración del supuesto objetivo, la Resolución señala que para el año anterior a la operación de integración objeto de análisis, correspondiente al 2010, 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 SMLMV, que correspondía a \$80.340.000.000 millones de pesos. Así, teniendo en cuenta las empresas intervinientes y las controladas por **TERRANUM**, los activos ascendían a \$1.005.024.151.887. Razón por la cual, las sociedades vinculadas excedieron el umbral en relación con los activos totales conjuntos previstos en la Ley, y en consecuencia se configuró el deber de informar la operación.

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 (Consultado el 15 de julio de 2013).

¹⁴ Folio 1695 a 1697 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

¹⁵ Por medio de la cual la SIC estableció los ingresos operacionales y activos a tener en cuenta para determinar los umbrales para el año 2011.

¹⁶ Folio 1704 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

¹⁷ Cabe subrayar, que la Ley no exige formalidad alguna en el contrato de enajenación de acciones, por lo que este se puede celebrar de manera formal, a través de un documento privado o haciendo el endoso en el respectivo título de participación. No obstante, en todos los eventos, se debe dar noticia a la sociedad de la transferencia para que esta registre la venta en el libro de accionistas.

Por su parte, la evaluación del supuesto cronológico arrojó que la adquisición de **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2** por parte de **TERRANUM**, se formalizó y puso en marcha sin ser informada previamente a la **SIC**, según lo señalado en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009.

De la verificación de los supuestos en cita, la Delegatura estableció que la operación de integración objeto de análisis cumplía preliminarmente con los tres supuestos, por lo cual "(...) *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 a la citada norma*"¹⁸.

Acto seguido, se describió el mercado presuntamente afectado con el objetivo de establecer de manera preliminar el porcentaje de participación que las intervinientes ostentaban en dicho mercado. El análisis en mención, inicia haciendo referencia al sector de la construcción en Colombia, específicamente establece que el mismo se encuentra conformado por dos subsectores: i) obras civiles y ii) edificaciones.

A continuación, describe la cadena de valor del mercado de construcción de edificaciones, exponiendo que esta se encuentra constituida fundamentalmente por siete eslabones: i) planeación del proyecto, ii) adquisición del lote, iii) lanzamiento, iv) preventa, v) venta, vi) iniciación y vii) cliente final. En particular, señala que en dicho mercado, confluyen una serie de actores que configuran mercados distintos pero complementarios a los conformados por la cadena básica de valor, dentro de los cuales se encuentra el de "*servicios inmobiliarios*".

A partir de ello, y teniendo en cuenta que las intervinientes realizan actividades relacionadas con este último mercado, la Delegatura analiza en términos generales sus características. En concreto, establece que las actividades desarrolladas dentro del mercado de servicios inmobiliarios se clasifican en cuatro grupos, a saber: i) gerencia de activos, ii) corretaje inmobiliario, iii) consultoría y evaluación, y iv) administración inmobiliaria.

Con relación al mercado geográfico, y en razón a que las intervinientes se encuentran domiciliadas en Bogotá y ejecutan su objeto social en la misma ciudad, la Resolución concluye que el mercado presuntamente afectado es el de servicios inmobiliarios en Bogotá.

En virtud de lo anterior, y con base en los activos totales reportados al **SISTEMA DE INFORMACIÓN Y RIESGO EMPRESARIAL** (en adelante **SIREM**)¹⁹ de la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** por las sociedades que realizan actividades relacionadas con el mercado de servicios inmobiliario, la Delegatura encontró que las empresas vinculadas en la operación bajo análisis, tienen aproximadamente una participación del 3,3%. Por lo anterior, concluyó que de conformidad con las pruebas recaudadas durante la averiguación preliminar, las empresas vinculadas contaban con menos del 20% del mercado de servicios inmobiliarios.

Una vez analizados los supuestos contemplados en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009, y el mercado presuntamente afectado, así como establecida de manera preliminar la participación de las intervinientes en el mismo, la Delegatura presenta el

¹⁸ Folio 1712 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

¹⁹ 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).

marco normativo en materia de competencia aplicable al caso concreto. De esta manera, expone nuevamente lo dispuesto en el artículo en comento, y resalta el deber de esta Entidad de verificar el cumplimiento de cada uno de los presupuestos del control *ex ante* de las integraciones, esto con el objeto de establecer si existe en cabeza de los sujetos intervinientes el deber de informar, bien por el trámite de preevaluación o por el de notificación, por contar en este último caso con menos del 20% del mercado analizado.

Finalmente, concluyó que la adquisición de acciones adelantada por **TERRANUM** respecto de **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2**, aparentemente, constituyó un acto integrador que cumple con los presupuestos contenidos en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009, razón por la cual las sociedades vinculadas pese a contar en principio con menos del 20% del mercado presuntamente afectado, habrían estado en la obligación de informar a través del trámite de notificación la integración analizada, con anterioridad a su verificación.

Adicionalmente, la Delegatura encontró que quienes ejercían la representación legal de **TERRANUM**, habrían ejecutado la operación de integración sin que la misma, fuese informada a la **SIC**, incumpliendo de esta manera la disposición legal que establece el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009.

En resumen, al no informar de manera previa la operación de integración objeto de análisis mediante el trámite de notificación, la Delegatura consideró que existía mérito para abrir una investigación formal en contra de las personas jurídicas y naturales que hubieran tenido participación en las conductas anticompetitivas endilgadas.

2.2. NOTIFICACIÓN

La Resolución de Apertura de Investigación No. 46049 del 31 de julio de 2013 se notificó a los investigados, de la siguiente manera:

Cuadro No. 1
Notificación de la Resolución de Apertura de Investigación No. 46049 del 31 de julio de 2013

Investigados	Fecha de entrega del aviso	Fecha de notificación por aviso ²⁰
RESOLUCIÓN DE APERTURA No. 46049 DEL 31 DE JULIO 2013		
TERRANUM	29 de agosto de 2013	30 de agosto de 2013
TERRANUM COLOMBIA	29 de agosto de 2013	30 de agosto de 2013
TERRANUM COLOMBIA 2	29 de agosto de 2013	30 de agosto de 2013
LUÍS FELIPE ARRUBLA MARÍN	29 de agosto de 2013	30 de agosto de 2013
JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO	29 de agosto de 2013	30 de agosto de 2013
CARLOS ANGULO LADISH	29 de agosto de 2013	30 de agosto de 2013
ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA	29 de agosto de 2013	30 de agosto de 2013
NILTON BERTUCHI	29 de agosto de 2013	30 de agosto de 2013
PAULO REMY GILLET NETO	29 de agosto de 2013	30 de agosto de 2013
ROBERTO BOCHINO FERRARI	29 de agosto de 2013	30 de agosto de 2013

Fuente: elaboración **SIC** con base en la información que obra en el Expediente²¹.

2.2.1. Publicación

El artículo 17 de la Ley 1340 de 2009, modificado por el artículo 156 del Decreto 19 de 2012, establece el deber a cargo de los investigados por la presunta comisión de prácticas restrictivas de la competencia de publicar, en un diario de amplia circulación,

²⁰ Folios 1641 a 1642 y 1673 a 1692 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

²¹ *Ibidem*.

un aviso del acto administrativo que contiene la Resolución de Apertura de Investigación. En este caso, el **ARTÍCULO QUINTO** de la Resolución No. 46049 del 31 de julio de 2013 señaló dicho deber para las personas jurídicas y naturales investigadas en la actuación administrativa de referencia. El cumplimiento de esta disposición fue atendido de la siguiente manera:

Cuadro No. 2
Publicación en diario oficial por parte de los investigados

Investigados	Publicación	Fecha de publicación ²²
RESOLUCIÓN DE APERTURA No. 46049 DE 2013		
TERRANUM, TERRANUM COLOMBIA, TERRANUM COLOMBIA 2, LUÍS FELIPE ARRUBLA MARÍN, JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO, CARLOS ANGULO LADISH y ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA	Diario El Nuevo Siglo	20 de agosto de 2013
NILTON BERTUCHI, PAULO REMY GILLET NETO y ROBERTO BOCHINO FERRARI	Diario El Nuevo Siglo	13 de noviembre de 2013

Fuente: Elaboración SIC con base en la información que obra en el Expediente.

3. ARGUMENTOS EXPUESTOS POR LOS INVESTIGADOS

En ejercicio de su derecho constitucional y legal de defensa, los investigados presentaron sus argumentos, solicitaron y aportaron las pruebas que pretendieron hacer valer frente a los cargos imputados en la Resolución de Apertura de Investigación No. 46049 del 31 de julio de 2013.

A continuación, la Delegatura expondrá los argumentos esgrimidos por los investigados:

3.1. **TERRANUM, TERRANUM COLOMBIA, TERRANUM COLOMBIA 2, LUÍS FELIPE ARRUBLA MARÍN, JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO, CARLOS ANGULO LADISH Y ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA**

En su escrito de descargos²³ los investigados adujeron, que **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2**, no participaban en el mismo mercado de **TERRANUM**, puesto que estas tenían un objeto social específico que les impedía prestar servicios en el mercado, aunado a que su actividad económica se agotó con la adquisición de las unidades de inmuebles ubicadas en el Edificio Grupo Santander Central, a fin de administrarlas y cumplir con las obligaciones financieras derivadas de la operación. En esa medida, se encontraban imposibilitadas para ofrecer de manera efectiva servicios inmobiliarios en el área geográfica de Bogotá.

De igual modo, afirmaron que el interés de **TERRANUM** se centraba en los inmuebles ubicados en el Edificio Grupo Central Santander, no obstante, estos se transfirieron de manera inmediata al Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI.

Ahora, como dichos activos constituían el eje de la operación, la actividad económica desarrollada por **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2** se circunscribía a ejecutar los actos tendientes de manera exclusiva al pago de la obligación financiera derivada de la transacción. En relación con dicho argumento, señalaron que la regulación del mercado de valores reconoce que la inversión en acciones de ciertas sociedades es en esencia, inversión en activos inmobiliarios.

²² Folios 1768 y 1770 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

²³ Folios 1091 a 1149 del Cuaderno Público No. 5 del Expediente.

Así mismo, manifestaron que **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2** no desarrollaban actividades homologables a las de **TERRANUM**, porque en atención a la clasificación CIU, de cada una, no eran formalmente coincidentes.

Por su parte, expresaron que la operación analizada no tuvo vocación de permanencia, puesto que los activos en cabeza de **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2** se transfirieron inmediatamente al PEI, en la medida que la intención del negocio no se vinculaba con las sociedades, razón por la cual, no se cumpliría uno de los requisitos de la integración económica, cual es el cese de la competencia entre dos agentes.

En lo concerniente a la responsabilidad de **LUÍS FELIPE ARRUBLA MARÍN**, **JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO**, **CARLOS ANGULO LADISH** y **ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA**, indicaron que los mismos no participaron directamente en la oferta y perfeccionamiento del negocio jurídico examinado, puesto que fueron los administradores del PEI, quienes gestionaron íntegramente el desarrollo y cierre de la transacción.

De igual manera, anotaron que **JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO** y **ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA**, fueron designados como representantes legales de **TERRANUM**, el 25 de septiembre de 2008, cuando **TERRANUM** desarrollaba actividades estrictamente relacionadas con banca de inversión y su actividad gerencial guardaba relación con aspectos transversales del Grupo Empresarial Terranum, relativos a actividades de reporte de interés directo de los accionistas, desempeñándose entonces, como voceros ante los mismos.

En relación con **CARLOS ANGULO LADISH** manifestaron que el mismo nunca ha tenido un vínculo laboral con **TERRANUM**, o cualquier otra compañía del Grupo Empresarial Terranum, al tiempo que se desempeña desde el año 2005 como directivo del Grupo Estrategias Corporativas, y fue nombrado como representante legal de **TERRANUM**, como designado de la compañía accionista.

Finalmente, en cuanto a la actuación desplegada por **LUÍS FELIPE ARRUBLA MARÍN**, afirmaron que su rol gerencial nunca guardó relación directa con las actividades relacionadas con cada una de las unidades de negocio y menos con la operación analizada, prueba de ello, es que fue designado cuando el Grupo Empresarial Terranum, no existía.

3.2. ROBERTO BOCHINO FERRARI²⁴, NILTON BERTUCHI²⁵ y PAULO REMY GILLET NETO²⁶

Los investigados en mención, adujeron que no residen en Colombia, que no realizan negocios en este país y que por tanto su único vínculo comercial con el mismo fue la operación objeto de estudio.

Destacaron que, desde el año 2011, no ostentan la calidad de representantes legales de **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2**, ni ejercen ningún cargo directivo o administrativo en ninguna otra compañía que se desempeñe en el sector inmobiliario, o en algún otro mercado en Colombia.

²⁴ Folios 723 a 744 y 849 a 859 del Cuaderno Público No. 4 del Expediente; y folios 745 a 848 del Cuaderno Reservado No. 1 del Expediente.

²⁵ Folios 860 a 883 del Cuaderno Público No. 4 del Expediente; folios 884 a 956 del Cuaderno Reservado No. 2 del Expediente; y folios 957 a 971 del Cuaderno Público No. 5 del Expediente.

²⁶ Folios 972 a 998 y 1082 a 1090 del Cuaderno Público No. 5 del Expediente; y folios 999 a 1081 del Cuaderno Reservado No. 2 del Expediente.

De igual manera, indicaron que en la operación analizada no existió un daño a los principios que la normatividad sobre la libre competencia pretende salvaguardar, puesto que no se afectó el mercado examinado.

A su vez, señalaron que el objetivo de la negociación bajo análisis nunca fue la de realizar una integración empresarial para entrar a competir en el mercado inmobiliario, por el contrario, su propósito atendía solamente la adquisición de bienes inmuebles.

Finalmente adujeron, que de conformidad con su perfil profesional, sus actividades se limitan a labores administrativas y directivas.

4. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN DE LA LEY 640 DE 2001

El inciso primero del artículo 33 de la Ley 640 de 2001 dispone lo siguiente:

"Artículo 33. Conciliación en procesos de competencia. En los casos de competencia desleal y prácticas comerciales restrictivas iniciadas a petición de parte que se adelanten ante la Superintendencia de Industria y Comercio existirá audiencia de conciliación de los intereses particulares que puedan verse afectados".

De la norma anteriormente transcrita se aprecia con claridad la procedencia del trámite conciliatorio, cuando en la actuación administrativa que inicie la **SIC** por prácticas comerciales restrictivas de la libre competencia económica medie petición de parte, es decir, cuando exista una queja o denuncia relacionada con la presunta realización de conductas violatorias de este régimen.

En virtud de lo anterior, y conforme con lo que se ha expuesto a lo largo de este informe, la presente actuación administrativa se inició de oficio, en consecuencia, resulta improcedente esta audiencia conciliatoria.

5. ETAPA PROBATORIA

5.1. RESOLUCIÓN No. 76773 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2013

La Delegatura, mediante la Resolución No. 76773 del 11 de diciembre de 2013²⁷, ordenó la práctica de las pruebas decretadas de oficio y de algunas otras solicitadas por los investigados.

5.1.1. Pruebas comunes

a) Documentales

- Escrito radicado con el No. 12-146315-55 el 27 de septiembre de 2013²⁸.

5.1.2. Pruebas solicitadas por los investigados

a) Documentales

- Escrito radicado con el No. 12-146315-52 el 27 de septiembre de 2013²⁹.

²⁷ Folios 1771 a 1780 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

²⁸ Folios 1091 a 1227 del Cuaderno Público No. 5, 1228 a 1397 del Cuaderno Reservado No. 3, 1398 a 1578 del Cuaderno Reservado No. 4, 1579 a 1603 del Cuaderno Reservado No. 5, 1604 a 1640 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

²⁹ Folios 723 a 744 y 849 a 859 del Cuaderno Público No. 4 y 745 a 848 del Cuaderno Reservado No. 1 del Expediente.

- Escrito radicado con el No. 12-146315-53 el 27 de septiembre de 2013³⁰.
- Escrito radicado con el No. 12-146315-54 el 27 de septiembre de 2013³¹.

5.1.3. Pruebas decretadas de oficio

a) Documentales

La totalidad de los documentos obrantes en el Expediente, según el valor legal que les corresponda.

b) Oficios

- A **TERRANUM**, radicado con el No. 12-146315-75 del 7 de enero de 2014³².
- A la **PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S.** (antes **TERRANUM INVERSIÓN S.A.S.**), radicado con el No. 12-146315-73 del 7 de enero de 2014³³.
- A la **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, radicado con el No. 12-146315-76 del 7 de enero de 2014³⁴.
- A **TERRANUM COLOMBIA**, radicado con el No. 12-146315-74 del 7 de enero de 2014³⁵.
- A **TERRANUM COLOMBIA 2**, radicado con el No. 12-146315-72 del 7 de enero de 2014³⁶.

c) Interrogatorios mediante audiencia virtual

Conforme lo previsto en el Código de Procedimiento Civil, la Delegatura decretó la práctica de interrogatorios de parte de las siguientes personas:

- **ROBERTO BOCHINO FERRARI**, en calidad de persona natural investigada.
- **NILTON BERTUCHI**, en calidad de persona natural investigada.
- **PAULO REMY GILLET NETO**, en calidad de persona natural investigada.

d) Interrogatorios

- **LUÍS FELIPE ARRUBLA MARÍN**, en calidad de persona natural investigada.

³⁰ Folios 860 a 883 del Cuaderno Público No. 4, 957 a 971 del Cuaderno Público No. 5, y 884 a 956 del Cuaderno Reservado No. 2 del Expediente.

³¹ Folios 972 a 998 y 1082 a 1090 del Cuaderno Público No. 5, y 999 a 1081 del Cuaderno Reservado No. 2 del Expediente.

³² Folios 1795 y 1796 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

³³ Folio 1793 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

³⁴ Folio 1797 y 1798 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

³⁵ Folio 1794 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

³⁶ Folio 1792 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

- **JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO**, en calidad de persona natural investigada.
- **CARLOS ANGULO LADISH**, en calidad de persona natural investigada.
- **ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA**, en calidad de persona natural investigada.
- **TERRANUM**, a través de su Representante Legal o quien haga sus veces.
- **TERRANUM COLOMBIA**, a través de su Representante Legal o quien haga sus veces.
- **TERRANUM COLOMBIA 2**, a través de su Representante Legal o quien haga sus veces.

e) Testimoniales

- **HERNANDO RUEDA AMOROCHO**, en su condición de Exrepresentante Legal de **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2**³⁷.

5.2. DESISTIMIENTO DE PRUEBAS Y RECONOCIMIENTO DE LAS CONDUCTAS IMPUTADAS EN LA APERTURA DE INVESTIGACIÓN POR PARTE DE LOS INVESTIGADOS

Mediante escrito radicado con el No.12-146315-83 del 29 de enero de 2014³⁸, **TERRANUM COLOMBIA**, **TERRANUM COLOMBIA 2**, **TERRANUM**, **LUÍS FELIPE ARRUBLA MARÍN**, **JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO**, **CARLOS ANGULO LADISH** y **ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA**, presentaron solicitud de desistimiento de las pruebas solicitadas, del derecho a asistir a la audiencia prevista en artículo 52 del Decreto 2153 de 1992, modificado por el artículo 155 del Decreto 19 de 2012, y reconocieron la infracción de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009, incluyendo la responsabilidad contenida en el numeral 16 del artículo 4 del Decreto 2153 de 1992, modificado por el artículo 26 de la Ley 1340 de 2009, respecto de las personas naturales investigadas, en los siguientes términos:

"(...), por medio del presente memorial manifiesto que desisto de las pruebas solicitadas mediante el escrito de descargos (capítulo V) presentado ante la Superintendencia Delegada para la Protección de la Competencia el día 27 de septiembre de 2013.

Adicionalmente, renunciamos al derecho a asistir a la audiencia prevista al finalizar la instrucción a que se refiere el artículo 52 del Decreto 2153 de 1992, modificado por el artículo 155 del Decreto 19 de 2012.

*(...), manifiesto que reconocemos formalmente la infracción al deber formal previsto en el artículo 9 de la ley 1340 de 2009 respecto de la notificación de la operación de adquisición de control llevada a cabo entre las sociedades **W TORRE COLOMBIA** y **W TORRE COLOMBIA 2** (hoy **TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, **TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**) y **TERRANUM S.A.S.** incluyendo respecto de las personas naturales el reconocimiento de su papel en la operación en los términos presentado (sic) en la apertura (...)."*

Así mismo, mediante escrito radicado con el No.12-146315-84 del 29 de enero de 2014³⁹, **NILTON BERTUCHI**, **PAULO REMY GILLET NETO** y **ROBERTO BOCHINO**

³⁷ Folio 1791 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

³⁸ Folios 3040 a 3041 del Cuaderno Público No. 7 del Expediente.

³⁹ Folio 3042 del Cuaderno Público No. 7 del Expediente.

FERRARI, presentaron desistimiento de las pruebas solicitadas, del derecho a asistir a la audiencia prevista en artículo 52 del Decreto 2153 de 1992, modificado por el artículo 155 del Decreto 19 de 2012, y reconocieron la infracción de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009, incluyendo la responsabilidad contenida en el numeral 16 del artículo 4 del Decreto 2153 de 1992, modificado por el artículo 26 de la Ley 1340 de 2009, respecto de las personas naturales investigadas, así:

"(...), por medio del presente memorial manifiesto que desisto de las pruebas solicitadas mediante el escrito de descargos presentado ante la Superintendencia Delegada para la Protección de la Competencia el día 27 de septiembre de 2013.

Adicionalmente, renunciamos al derecho a asistir a la audiencia prevista al finalizar la instrucción a que se refiere el artículo 52 del Decreto 2153 de 1992, modificada por el artículo 155 del Decreto 19 de 2012 y señalada en el numeral 2.1 de la Resolución No. 76773 de 2013.

(...), manifiesto que reconocemos formalmente el papel que desempeñaron como personas naturales mis poderdantes en la operación en los términos presentados en la apertura (...)."

5.3. RESOLUCIÓN No. 5995 DEL 7 DE FEBRERO DE 2014

En virtud de lo expuesto en el Numeral anterior, la Delegatura mediante la Resolución No. 5995 del 7 de febrero de 2014⁴⁰ se pronunció sobre los siguientes aspectos: i) decidió sobre unas pruebas, ii) prescindió de la práctica de la audiencia prevista en el artículo 52 del Decreto 2153 de 1992, modificado por el artículo 155 del Decreto 19 de 2012, y iii) declaró agotado el período probatorio.

En consecuencia, la Delegatura desistió de las siguientes pruebas:

a) Testimoniales

- **HERNANDO RUEDA AMOROCHO**, en su condición de Exrepresentante Legal de **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2**.

b) Interrogatorios

- **ROBERTO BOCHINO FERRARI**, en calidad de persona natural investigada.
- **NILTON BERTUCHI**, en calidad de persona natural investigada.
- **PAULO REMY GILLET NETO**, en calidad de persona natural investigada.
- **LUÍS FELIPE ARRUBLA MARÍN**, en calidad de persona natural investigada.
- **JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO**, en calidad de persona natural investigada.
- **CARLOS ANGULO LADISH**, en calidad de persona natural investigada.
- **ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA**, en calidad de persona natural investigada.
- **TERRANUM**, en calidad de persona jurídica investigada.
- **TERRANUM COLOMBIA**, en calidad de persona jurídica investigada.

⁴⁰ Folios 3047 a 3051 del Cuaderno Público No. 7 del Expediente.

- **TERRANUM COLOMBIA 2**, en calidad de persona jurídica investigada.

6. AUDIENCIA FINAL PREVISTA EN EL DECRETO 19 DE 2012

En razón a que la totalidad de los investigados desistieron de su derecho a la práctica de la audiencia final prevista en el Decreto 19 de 2012⁴¹, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 344⁴² del Código de Procedimiento Civil aplicable por remisión expresa del artículo 268⁴³ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, mediante la Resolución No. 5995 del 7 de febrero de 2014⁴⁴, esta Delegatura encontró procedente prescindir de la práctica de la audiencia contemplada en el artículo 52 del Decreto 2153 de 1992, modificado por el artículo 155 del Decreto 19 de 2012.

7. CONSIDERACIONES DE LA DELEGATURA

7.1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN REALIZADA

El 17 y 24 de abril de 2008 se constituyeron **W TORRE COLOMBIA** y **W TORRE COLOMBIA**, 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, respectivamente⁴⁵.

Por su parte, el 1 de septiembre de 2011 **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:

⁴¹ Resolución No. 46049 del 31 de julio de 2013. Folios 1693 al 1727 del Cuaderno Público No. 6 del Expediente.

⁴² "**Artículo 344. Desistimiento de otros actos procesales.** Las partes podrán desistir de los recursos interpuestos y de los incidentes, las excepciones y los demás actos procesales que hayan promovido. No podrán desistir de las pruebas practicadas, excepto en el caso contemplado en el inciso final del artículo 290.

El desistimiento de un recurso deja en firme la providencia materia del mismo, respecto de quien lo hace. El escrito se presentará ante el secretario del juez de conocimiento si el expediente o las copias para dicho recurso no se han remitido al superior, o ante el secretario de éste en el caso contrario; no obstante, cuando el expediente o las copias hayan sido enviados al correo para su remisión al superior y se encuentren todavía en el lugar de la sede del inferior, podrá éste ordenar su devolución con el fin de resolver sobre el desistimiento." (Negrilla y subrayas fuera de texto).

⁴³ "**Artículo 268. Desistimiento.** El recurrente podrá desistir del recurso mientras no se haya dictado resolución judicial que ponga fin al mismo. Si el desistimiento sólo proviene de alguno de los recurrentes, el recurso continuará respecto de las personas no comprendidas en el desistimiento.

El desistimiento debe ser incondicional salvo acuerdo de las partes y solo perjudica a los solicitantes y a sus causahabientes.

El escrito de desistimiento deberá presentarse personalmente y cuando se acepte se condenará en costas a quien desistió, salvo que se interponga ante el Tribunal antes de haberse enviado al Consejo de Estado."

⁴⁴ Folios 3047 a 3051 del Cuaderno Público No. 7 del Expediente.

⁴⁵ Folios 34 y 39 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

Cuadro No. 3
Participación accionaria previa y posterior a la operación de adquisición

SOCIEDAD	NIT	PARTICIPACIÓN ACCIONARIA PREVIA AL ACTO DE ADQUISICIÓN		PARTICIPACIÓN ACCIONARIA POSTERIOR AL ACTO DE ADQUISICIÓN	
		Accionistas	Número de Acciones - %	Accionistas	Número de Acciones - %
W Torre Colombia S.A. (hoy TERRANUM COLOMBIA)	900214514-8	W Torre Colombia Desarrollo Inmobiliario Ltda.	29.618.550 – 94%	TERRANUM	31.509.097 – 99,99%
		W Torre Properties S.A.	1.890.542 – 5,99%	ALFREDO JOSE RISO	1 – 0,01%
		Nilton Bertuchi	1 – 0,000031%		
		Paulo Remy Gillet Neto	1 – 0,000031%		
		Hernando Rueda Amorochó	1 – 0,000031%		
W Torre Colombia 2 S.A. (hoy TERRANUM COLOMBIA 2)	900215513-5	W Torre Colombia Desarrollo Inmobiliario Ltda.	23.800 – 95,2%	TERRANUM	24.999 – 99,99%
		W Torre Properties S.A.	1.197 – 5,99%	ALFREDO JOSE RISO	1 – 0,01%
		Nilton Bertuchi	1 – 0,004%		
		Paulo Remy Gillet Neto	1 – 0,004%		
		Hernando Rueda Amorochó	1 – 0,004%		

Fuente: elaboración SIC con base en información aportada por las intervinientes⁴⁶.

Conforme a lo consignado en el contrato de adquisición de acciones en mención, las intervinientes adelantaron las siguientes actuaciones con el fin de llevar a término el negocio jurídico proyectado, a saber:

(...)

10.1. Los Enajenantes a través de sus propios medios, llevaron a cabo un procedimiento para la enajenación de sus Acciones a través de la invitación a varias Personas (tal como este término se define más adelante).

10.2. Producto de este proceso de oferta, los Enajenantes presentaron al Adquirente el 1 de agosto de 2011, una Invitación a Recibir Oferta de Compra de las Acciones de las Compañías.

10.3. El 3 de agosto de 2011, los Enajenantes recibieron del Adquirente, una carta de intención para la adquisición de la totalidad de las Acciones, estableciendo una metodología y distintas consideraciones para la estructuración de la adquisición de las Acciones.

10.4. Las Partes han venido negociando de forma directa, sin la intervención de ninguna Persona (incluyendo pero sin limitarse a agentes, comisionistas, intermediarios), las condiciones económicas y legales de la adquisición de las Acciones.

(...)⁴⁷. (Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo anterior, se puede afirmar que el contrato de adquisición de acciones fue negociado de manera directa por las compañías intervinientes, las cuales establecieron una metodología y diversas consideraciones para la estructuración del negocio jurídico en mención.

En virtud de la citada operación, el 30 de septiembre de 2011 **W TORRE COLOMBIA** y **W TORRE COLOMBIA 2** cambiaron su razón social por **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2**⁴⁸, respectivamente, mediante las Escrituras Públicas

⁴⁶ Folios 639 y 640 del Cuaderno Reservado No. 1 del Expediente.

⁴⁷ Folios 721 del Cuaderno Reservado No. 1 del Expediente.

⁴⁸ **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA**, se transformaron en sociedades por acciones simplificadas mediante Actas No. 13 y 10 de la Asamblea de Accionistas del 28 de junio de 2012,

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 referidas, **TERRANUM** controlaba⁴⁹ a: **TERRANUM ARQUITECTURA S.A.S.**, **TERRANUM ADMINISTRACIÓN S.A.S.**, **TERRANUM INMOBILIARIA S.A.S.**⁵⁰, **TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.**, **TERRANUM SERVICIOS S.A.S.**⁵¹, **PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES S.A.S.**, **PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S.A.S.**, **PROMOTORA DE PROYECTOS LOGÍSTICOS S.A.S.**⁵² y **PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S.**⁵³

7.2.1. *Empresas intervinientes*

Las sociedades vinculadas en la operación de integración analizada y sus actividades económicas principales son las siguientes:

a) **TERRANUM COLOMBIA**

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 3813 del 17 de abril de 2008⁵⁴ de la Notaría 38 de Bogotá, cuyo objeto social principal consiste en la adquisición y enajenación de bienes inmuebles, pero sin limitarse a los que se encuentran ubicados en el Edificio Grupo Santander Central Hispano (propiedad horizontal).

inscritas en el registro mercantil el 3 de septiembre de 2012, con los registros No. 01662991 y 01662940, respectivamente. Folios 34 y 39 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

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 (Consultado el 15 de julio de 2013).

⁴⁹ 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.

⁵⁰ 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.

⁵¹ 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.

⁵² **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.

⁵³ 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.

⁵⁴ Folio 34 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

b) TERRANUM COLOMBIA

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 4110 del 24 de abril de 2008⁵⁵ 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).

c) TERRANUM

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 6957 del 25 de septiembre de 2008⁵⁶ 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.

7.2.2. Sociedades controladas por TERRANUM

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

a) TERRANUM ARQUITECTURA S.A.S.

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2156 del 8 de marzo de 2005⁵⁷ 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.

b) TERRANUM ADMINISTRACIÓN S.A.S.

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 3030 del 7 de octubre de 1996⁵⁸ 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 construcción y actividades relacionadas y elaboración y/o desarrollo de proyectos de producción.

c) TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2860 del 5 de septiembre de 2007⁵⁹ 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

⁵⁵ Folio 39 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

⁵⁶ Folio 6 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

⁵⁷ Folio 14 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

⁵⁸ Folio 18 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

⁵⁹ Folio 31 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

la inversión, estructuración, dirección, promoción, ejecución y gerencia de todo tipo de proyectos inmobiliarios, incluidas las actividades de ingeniería y arquitectura.

d) TERRANUM SERVICIOS S.A.S.

Sociedad constituida mediante Documento Privado del accionista único del 1 de septiembre de 2010⁶⁰, 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.

e) PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES S.A.S.

Sociedad constituida mediante Documento Privado del accionista único del 20 de diciembre de 2010⁶¹, 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.

f) PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S.A.S.

Sociedad constituida mediante Documento Privado del accionista único del 20 de diciembre de 2010⁶², 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.

g) PROMOTORA DE PROYECTOS LOGÍSTICOS S.A.S.

Sociedad constituida mediante Documento Privado del accionista único del 20 de diciembre de 2010⁶³, 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.

h) PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S.

Sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 7037 del 29 de septiembre de 2008⁶⁴ 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.

⁶⁰ Folio 11 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

⁶¹ Folio 44 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

⁶² Certificado de Existencia y Representación Legal. Recuperado de: http://www.rue.com.co/RUE_WebSite/Consultas/DetalleRM.aspx?codcamara=04&matricula=0002051_127 (Consultado el 15 de julio de 2013) y respuesta a requerimiento de información (Folio 90 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente).

⁶³ Folio 47 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

⁶⁴ Folio 50 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

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.

Por su parte, con la operación de adquisición accionaria adelantada el 1 de septiembre de 2011 por **TERRANUM** respecto de **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2**, estas últimas pasaron a ser contraladas de manera directa por aquella 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.

Si bien **TERRANUM** manifestó que el objeto de la operación analizada, era obtener la propiedad de los inmuebles en cabeza de **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2** y causar que los mismos fueran transferidos al Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, tal alegato 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 analizada.

7.2. MERCADO DE SERVICIOS INMOBILIARIOS EN COLOMBIA

En esta sección, se reiterará de manera general la descripción del mercado de la prestación de servicios inmobiliarios en Colombia contenida en la Resolución de Apertura de Investigación No. 46049 del 31 de julio de 2013. No obstante lo anterior, se advierte que se modificaron algunas secciones y se incluyeron elementos adicionales que fueron encontrados en el transcurso de la etapa probatoria.

7.2.1. 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 abajo⁶⁵. El Centro de Investigación Económica y Social de la **FUNDACIÓN PARA LA EDUCACIÓN SUPERIOR Y EL DESARROLLO** (en adelante **FEDESARROLLO**)⁶⁶ 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 apalancados 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.

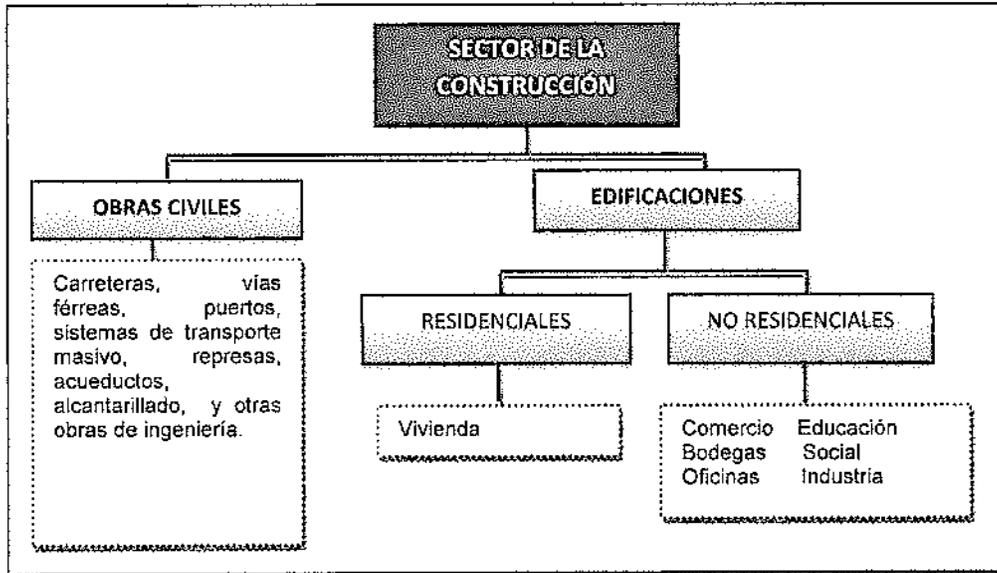
Ahora bien, según el **DANE**, el sector de la construcción se encuentra conformado por dos subsectores: i) obras civiles y i) edificaciones (Figura No. 1). El primero se compone de los trabajos asociados con la ingeniería civil, que abarcan la construcción de carreteras, vías férreas, puertos, alcantarillados y otras obras de ingeniería.

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.

⁶⁵ 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.

⁶⁶ 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.

Figura No. 1
El sector de la construcción



Fuente: DANE⁶⁷.

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

7.2.2. Cadena de valor del subsector de edificaciones⁶⁸

La cadena de valor de la construcción de edificaciones está constituida fundamentalmente por siete eslabones (Figura No. 2).

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 construcción⁶⁹. Los lanzamientos de dichas unidades son una variable indicativa de la nueva oferta disponible.

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.

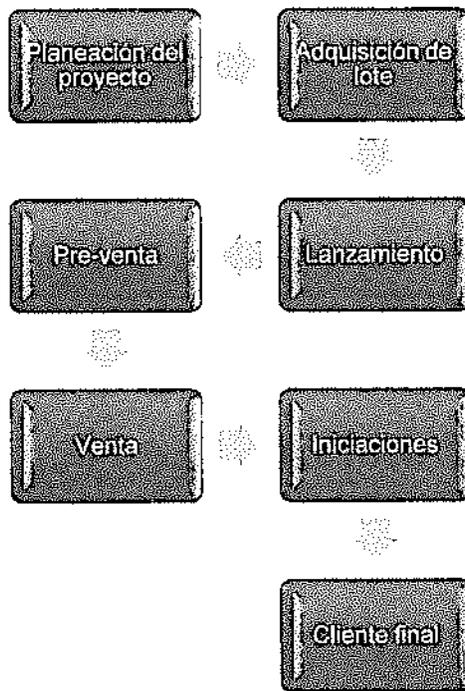
Finalmente, la edificación es adquirida formalmente por el *cliente* mediante diferentes mecanismos de adquisición, como la compraventa, leasing inmobiliario habitacional, etc.

⁶⁷ En: http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=128&Itemid=85.

⁶⁸ La cadena de valor es el conjunto de acciones requeridas para mover un producto a través de los tres principales flujos de producción: desde el concepto al producto, desde la orden al despacho, desde la materia prima al producto final en manos del cliente (Rother y Shook, 1999).

⁶⁹ 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)

Figura No. 2
Cadena de valor del subsector de edificaciones



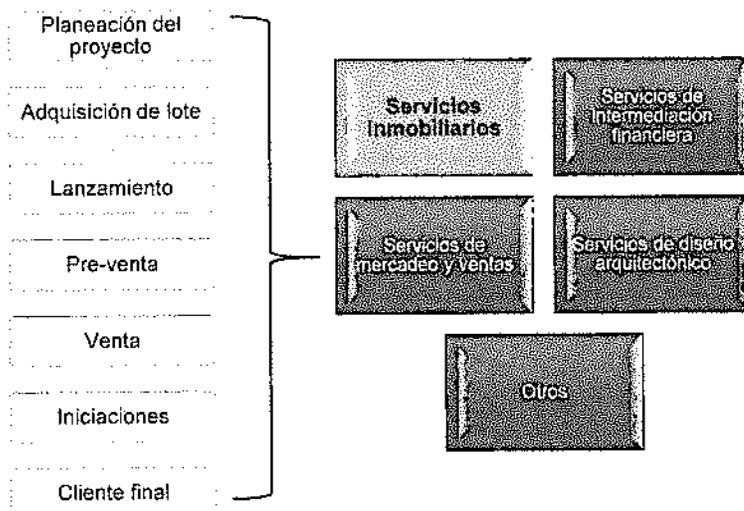
Fuente: Elaboración SIC.

7.2.3. 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. 3).

Figura No. 3
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 7.1.1. del presente Informe, 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.

7.2.4. 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. 4).

Figura No. 4
Actividades de los servicios inmobiliarios

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

Fuente: Lonja de Propiedad Raíz – Medellín⁷⁰.

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.

⁷⁰ 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. (Consultado el 16 de julio de 2013).

7.2.5. 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, **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2** 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.

7.2.6. Participación de las sociedades vinculadas en el mercado de servicios inmobiliarios⁷¹

En 2011, el **SIREM** 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. 1).

Tabla No. 1
Participación empresas vinculadas según activos 2011

	Sociedad	CIIU Rev. 3	CIIU Rev. 4	Activos 2011 (miles de pesos)	Participación porcentual (%)
1 INTERVINIENTES	TERRANUM COLOMBIA S.A. EN LIQUIDACIÓN	K7010	6810	32.668.646	3,3
	TERRANUM COLOMBIA 2 S.A. EN LIQUIDACIÓN	K7010	6810	13.068.004	
	TERRANUM SAS	K7020	6820	89.423.105	
2 CONTROLADAS POR TERRANUM S.A.S	PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S.	K7020	6820	40.683.778	
	PROMOTORA DE PROYECTOS LOGÍSTICOS SAS	K7010	6810	60.782	
	PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES SAS	K7010	6810	326.791.183	
	TERRANUM ARQUITECTURA S A S	K7421	7110	2.310.956	
	RAZ SERVICIOS CORPORATIVOS S.A (TERRANUM ADMINISTRACIÓN)	K7499	7110	4.786.915	
	TERRANUM SERVICIOS S.A.S	K7499	8299	2.520.212	
	TERRANUM CORPORATIVO	K7499	6810	213.124.942	
	PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES S.A.S	K7010	6810	219.845.569	
	Resto			29.243.996.831	
	TOTAL				30.291.261.226

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

⁷¹ 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** 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.

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.

7.2.7 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) El mercado presuntamente afectado es el de servicios inmobiliarios en la ciudad de Bogotá.
- 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%.

7.3. LA CONDUCTA ANTICOMPETITIVA INVESTIGADA

7.3.1. 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.

(...)"

Al respecto, es preciso anotar que la Ley 155 de 1959 estableció un control previo de las integraciones empresariales, 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 (subjeto, 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 analizada⁷².

Conforme a lo establecido a lo largo del presente Informe, esta Delegatura encuentra que la operación de adquisición de acciones adelantada por **TERRANUM**, respecto de **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2**, 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 SIC⁷³, razón por la cual las sociedades intervinientes pese a que cuentan con menos del 20% del mercado relevante como se evidenció en acápite precedentes, estuvo 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 violación de la citada norma.

7.3.2. 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.

7.3.2.1. 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 DANE, corresponde a la clasificación 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: Secciones⁷⁴,”*

⁷² SIC. Oficina Jurídica, Concepto No. 12-128430-00001 del 13 de septiembre de 2012.

⁷³ La Resolución 12193 del 21 de marzo de 2013 derogó las Resoluciones Nos. 35006 de 2010 y 52778 de 2011.

⁷⁴ **Sección:** agrupan información estadística correspondiente a un sector de la economía con características homogéneas. CIIU Rev. 4 A.C – DANE.

Sociedad	Código CIU ⁷⁹	Descripción	Objeto Social y/o Actividad Principal
			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	6810		Adquisición y enajenación de bienes inmuebles que se encuentran ubicadas en el Edificio Grupo Santander Central Hispano, propiedad horizontal.
TERRANUM COLOMBIA 2	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 intervinientes⁸⁰. Elaboración SIC.

Las secciones, divisiones y clases en mención, son definidas por la CIU 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:

- *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:

⁸⁰ Folios 34, 39 y 82 Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

- *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** controlaba de manera directa o indirecta las sociedades referidas en el numeral 7.1.1 del presente Informe 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

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		
PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S.A.S.	6810		
TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.	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.
PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S.	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.
TERRANUM ARQUITECTURA S.A.S.	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.

Sociedad	Código CIIU	Descripción	Objeto Social y/o Actividad Principal
TERRANUM ADMINISTRACIÓN S.A.S.	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.
TERRANUM SERVICIOS S.A.S.	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 intervinientes⁸¹. 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.

No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta que la CIIU tiene como propósito principal "ofrecer un conjunto de categorías de actividades económicas que se pueda utilizar para la reunión y presentación de estadísticas de acuerdo con esas actividades"⁸², a continuación se analizan las actividades desarrolladas por las intervinientes.

De la información allegada al Expediente, 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 inmobiliarios⁸³:

"(...)

1. Inversión:

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

2. Desarrollo:

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

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, **TERRANUM** controlante del grupo empresarial, tiene por actividad principal:

⁸¹ Folio 108 del Cuaderno Reservado No. 1 del Expediente (CD).

⁸² En: http://www.dane.gov.co/files/nomenclaturas/CIIU_Rev4ac.pdf. (Consultado el 17 de febrero de 2014).

⁸³ Folios 78 a 82 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

"(...)

- (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.*

(...)⁸⁴.

Por su parte, **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2**, 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 considerados⁸⁵.

De esta manera, se reitera que las sociedades vinculadas a la operación examinada, desarrollan actividades económicas pertenecientes a la misma cadena de valor, razón por la cual se cumple uno de los presupuestos necesarios para que se configure la obligación de informar una integración, como es el supuesto subjetivo.

7.3.2.2. 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:

"(...)

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.

(...)⁸⁶.

⁸⁴ Folio 82 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

⁸⁵ Folios 34 y 39 del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

⁸⁶ 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."

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

(...)

El 1 de septiembre de 2011, la Matriz celebró un contrato de adquisición de acciones (en adelante el "Contrato") con WTorre Colombia Desarrollo Inmobiliario (sic) Ltda., WTorre Properties S.A., Nilton Bertuchi, Paulo Remy Gillet Neto, y Hernando Rueda Amorochó (en adelante los "Enajenantes"), por medio de la cual la Matriz adquirió el 100% de las acciones de las compañías WTorre Colombia S.A. (ahora Terranum Colombia S.A.S.) y WTorre Colombia 2 S.A. (ahora Terranum Colombia 2 S.A.S.) (...).

Las Compañías eran propietarias exclusivas de 21 oficinas y dos locales del edificio GRUPO SANTANDER CENTRAL HISPANO ubicada en la Calle 99 No. 7-44/14 de Bogotá D.C. (los "Inmuebles").

El objetivo perseguido con dicha transacción era adquirir los Inmuebles y causar que los mismos fueran transferidos al Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI en o inmediatamente después de la fecha de cierre del Contrato, es decir, el 1 de septiembre de 2011.

En atención a lo anterior, el 2 de septiembre de 2011, las Compañías y el PEI celebraron un contrato de compraventa sobre los Inmuebles.

(...)⁸⁷. (Subrayado fuera del texto).

Conforme con lo anotado, se tiene que la operación de integración analizada, se efectuó a través de la adquisición⁸⁸ del 100% de las acciones suscritas de las compañías **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2** por parte de **TERRANUM**. 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 DESARROLLO INMOBILIARIO LTDA., WTORRE PROPERTIES S.A., NILTON BERTUCHI, PAULO REMY GILLET NETO, y HERNANDO RUEDA AMOROCHO** a la compañía **TERRANUM** respecto las empresas **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2**, 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:

⁸⁷ Folio 636 y 637 del Cuaderno Reservado No. 1 del Expediente.

⁸⁸ 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.

"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.

(...)⁸⁹.

"TERRANUM COLOMBIA 2 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.

(...)⁹⁰.

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** respecto de **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA**, estas últimas pasaron a ser controladas de manera directa por **TERRANUM**, 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.

⁸⁹ Folio 278 del Cuaderno Público No. 2 del Expediente.

⁹⁰ Folio 306 del Cuaderno Público No. 2 del Expediente.

Por su parte, la sociedad **TERRANUM** en respuesta al requerimiento efectuado por esta Entidad, radicado con el No. 12-146315-13 del 16 de noviembre de 2012⁹¹, manifestó que **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2** 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 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** y **TERRANUM COLOMBIA 2** 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%
TOTAL	0	68.872.666.358	(68.872.666.358)	-100%

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

(...)⁹².

"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%
TOTAL	0	20.500.696.041	(20.500.696.041)	-100%

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

⁹¹ Folios 635 a 640 del Cuaderno Reservado No. 1 y Folios 641 a 667 del Público No. 4 del Expediente.

⁹² 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.

(...)⁹³.

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**, 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** y **TERRANUM COLOMBIA 2** 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 Entidad⁹⁴.

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, **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2** 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 matriz⁹⁵.

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 CIU Rev. 4 A.C.

7.3.3. 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*

⁹³ Folio 307 y 309 del Cuaderno Público No. 2 del Expediente.

⁹⁴ **SIC**, Oficina Jurídica, Concepto No. 12-128430-00001 del 13 de septiembre de 2012. **SIC**, Resolución 51320 de 1 de octubre de 2009.

⁹⁵ Folio 37 (reverso) y 42 (reverso) del Cuaderno Público No. 1 del Expediente.

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 hechos⁹⁶, 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:

"(...)

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 **TERRANUM**, **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2**, estas poseían activos e ingresos operacionales conjuntos valorados en \$147.592.505.534 y \$15.061.217.777 pesos, respectivamente (Tabla No. 4).

⁹⁶ La Resolución 12193 del 21 de marzo de 2013 derogó las Resoluciones Nos. 35006 de 2010 y 52778 de 2011.

En consecuencia, teniendo en cuenta las empresas intervinientes y las controladas por **TERRANUM**, 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		93.948.550.000	6.877.044.000
TERRANUM COLOMBIA 2		33.257.771.000	2.063.060.000
TERRANUM (Matriz)		20.386.184.534	6.121.113.777
SUBTOTAL		147.592.505.534	15.061.217.777
Sociedades controladas por TERRANUM 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	
TOTAL		1.005.024.151.887	34.338.541.535

Fuente: Información aportada por las intervinientes⁹⁷. Elaboración SIC.

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.

7.3.4 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 **TERRANUM COLOMBIA** y **TERRANUM COLOMBIA 2** por parte de **TERRANUM**, 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.

⁹⁷ 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.

7.3.5 Reconocimiento de la infracción de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009

Mediante escrito radicado con el No.12-146315-83 del 29 de enero de 2014⁹⁸, **TERRANUM COLOMBIA, TERRANUM COLOMBIA 2 y TERRANUM**, reconocieron la infracción de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009, en los siguientes términos:

"(...)

manifiesto que reconocemos formalmente la infracción al deber formal previsto en el artículo 9 de la ley 1340 de 2009 respecto de la notificación de la operación de adquisición de control llevada a cabo entre las sociedades W TORRE COLOMBIA y W TORRE COLOMBIA 2 (hoy TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN) y TERRANUM S.A.S.(...)"

En razón a lo anterior, se reitera lo encontrado en la investigación por la Delegatura, en el sentido de que al cumplirse los supuestos objetivo, subjetivo y cronológico, la operación de integración debió informarse de manera previa mediante el trámite de notificación.

7.3.6 Conclusiones

- El artículo 4 de la Ley 155 de 1959, modificado por el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009, señala que el deber de informar una operación de integración empresarial recae sobre las empresas que cumplan los supuestos: i) subjetivo, ii) objetivo y iii) cronológico.
- En relación con el supuesto subjetivo, y con base en la información que obra en el Expediente, la Delegatura encontró que las sociedades vinculadas a la operación objeto de estudio, desarrollan actividades económicas pertenecientes a la misma cadena de valor, como lo es la prestación de servicios inmobiliarios.
- Con respecto a la verificación del supuesto objetivo, se concluye, que en relación con los activos totales, al sumar un total de \$1.005.024.151.887 entre las intervinientes y controladas, 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.
- La validación del supuesto cronológico, arrojó que la operación bajo análisis se formalizó 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.
- En virtud de lo anterior, esta Delegatura concluye que al cumplirse los tres supuestos en comento, la operación de integración debió informarse de manera previa mediante el trámite de notificación.
- **TERRANUM COLOMBIA, TERRANUM COLOMBIA 2 y TERRANUM** reconocieron de forma expresa la infracción de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009.

⁹⁸ Folios 3040 a 3041 del Cuaderno Público No. 7 del Expediente.

7.4. RESPONSABILIDAD DE LOS REPRESENTANTES DE LAS EMPRESAS INVESTIGADAS

De conformidad con 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, y conforme con el material probatorio obrante dentro de la presente actuación, existe evidencia suficiente para considerar que quienes ejercían la representación legal de **TERRANUM** habrían ejecutado la operación de integración sin que la misma, fuese de conocimiento de la **SIC**.

En virtud de lo anterior, y en razón a que los investigados asumieron de forma expresa su responsabilidad frente a la conducta investigada, se tiene que las siguientes personas naturales colaboraron, facilitaron, autorizaron, ejecutaron o toleraron la conducta en comento:

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

Al respecto, es importante anotar que la representación legal de **TERRANUM COLOMBIA**, **TERRANUM COLOMBIA 2** y **TERRANUM**, es plural, y se encuentra integrada por cuatro Representantes Legales que pueden actuar de manera conjunta o individualmente, ello significa, que todos se encontraban habilitados para celebrar o

ejecutar todos los actos y contratos comprendidos dentro del objeto social o que se relacionaran directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad.

Lo anterior, permite afirmar que los representantes legales como órgano de gestión externa, además de cumplir las funciones asignadas en las áreas de negocio que conforman el objeto social de la empresa, están investido de facultades para representar legalmente a la compañía, función instituida en beneficio y garantía de los terceros, sin que pueda ser desconocida, cercenada ni restringida por la voluntad social, pues tiene origen en la ley.

En el presente caso hay evidencia suficiente para considerar que quienes ejercían la Representación Legal de **TERRANUM COLOMBIA, TERRANUM COLOMBIA 2 y TERRANUM S.A.S.** habrían ejecutado las operaciones de integración sin ser informadas previamente a esta Superintendencia, así que de conformidad con las pruebas que obran en el expediente, se puede concluir que existe mérito para imponer una sanción en los términos del artículo 26 de la Ley 1340 de 2009.

No obstante lo anterior, se reitera que las personas naturales investigadas reconocieron las conductas imputadas en la apertura de investigación en los siguientes términos:

"(...)

manifiesto que reconocemos formalmente la infracción al deber formal previsto en el artículo 9 de la ley 1340 de 2009 respecto de la notificación de la operación de adquisición de control llevada a cabo entre las sociedades W TORRE COLOMBIA y W TORRE COLOMBIA 2 (hoy TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, TERRANUM COLOMBIA 2 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN) y TERRANUM S.A.S. incluyendo respecto de las personas naturales el reconocimiento de su papel en la operación en los términos presentado (sic) en la apertura (...).⁹⁹" (Subrayado y negrilla fuera del texto

"(...)

manifiesto que reconocemos formalmente el papel que desempeñaron como personas naturales mis poderdantes en la operación en los términos presentados en la apertura

(...).¹⁰⁰"

En consecuencia, esta Delegatura recomienda tener en cuenta el allanamiento realizado por las investigadas, en razón a que ello permitió: i) declarar agotado el período probatorio y ii) prescindir de la práctica de la audiencia prevista en el artículo 52 del Decreto 2153 de 1992, generando economía, celeridad y eficacia en la presente actuación administrativa.

7.5. RECOMENDACIÓN

SANCIONAR a las investigadas **TERRANUM COLOMBIA, TERRANUM COLOMBIA 2 y TERRANUM**, por la infracción a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009.

SANCIONAR a las siguientes personas naturales, de conformidad con 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: i) **LUIS FELIPE ARRUBLA MARÍN**; ii) **JOSÉ IGNACIO**

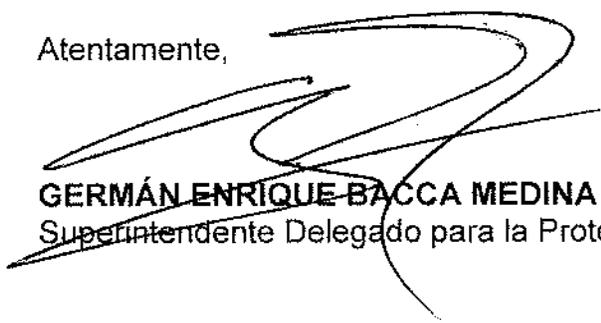
⁹⁹ Folios 3040 a 3041 del Cuaderno Público No. 7 del Expediente.

¹⁰⁰ Folio 3042 del Cuaderno Público No. 7 del Expediente.

ROBLEDO PARDO; iii) CARLOS ANGULO LADISH; iv) ALFREDO JOSÉ RIZO ANZOLA; v) NILTON BERTUCHI; vi) PAULO REMY GILLET NETO y vii) ROBERTO BOCHINO FERRARI.

No obstante, recomendarse sancionar a las empresas y personas naturales investigadas, no puede desconocerse que estos reconocieron en los términos de la imputación consignada en la Resolución de Apertura de Investigación, la infracción que esta Delegatura reprocha, razón por la cual, dicho allanamiento debe ser tenido en cuenta al momento de establecer el monto de la sanción, toda vez que, ello permitió a esta Delegatura pretermitir la verificación del periodo probatorio, así como prescindir de la audiencia establecida en el artículo 52 del Decreto 2153 de 1992, modificado por el artículo 155 del Decreto 19 de 2012, lo cual redundó en la realización eficaz de los principios de economía, celeridad y eficacia que orientan la actuación administrativa.

Atentamente,



GERMÁN ENRIQUE BACCA MEDINA

Superintendente Delegado para la Protección de la Competencia