



MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RESOLUCIÓN NÚMERO 10005 DE 2000  
( 05 MAY 2000 )

Por la cual se aceptan unas garantías

**EL SUPERINTENDENTE DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

En uso de sus atribuciones legales y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Como resultado de una averiguación preliminar adelantada en las condiciones indicadas en el numeral 1 del artículo 11 del decreto 2153 de 1992, mediante resolución 4696 del 21 de diciembre de 1998, la Superintendente Delegada para la Promoción de la Competencia (e) ordenó abrir investigación a las sociedades Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A., Alberto Álvarez S. y Cia Ltda., Ramón H. Londoño S.A., a Humberto Corrales Restrepo, en su calidad de propietario del establecimiento de comercio Arrendamientos Nutibara, y a los representantes legales de las sociedades mencionadas como personas naturales, a saber, los señores Jorge Mario Angel Arbeláez, Francisco Javier Alvarez Piedrahita y Juan Guillermo Londoño Posada, por prácticas comerciales restrictivas. La investigación en cita, pretendía establecer si se habían contravenido las siguientes normas:

**a. Acuerdos de fijación directa o indirecta de precios**

Según lo regulado en el numeral 1 del artículo 47 del decreto 2153 de 1992, en concordancia con la ley 155 de 1959, están prohibidos todos los acuerdos que tengan por objeto o tengan como efecto la fijación directa o indirecta de precios.

**b. Autorización, ejecución o tolerancia del acuerdo**

Según lo regulado en los numerales 15 y 16 del artículo 4 del decreto 2153 de 1992, en concordancia con la ley 155 de 1959, están sujetos a las sanciones allí contempladas, tanto las empresas infractoras, como los administradores, directores, representantes legales, revisores fiscales y demás personas naturales que autoricen, ejecuten o toleren conductas violatorias de las normas sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas.

La infracción se habría presentado en razón a que los sujetos investigados habían acordado con el objeto y tenido como efecto la fijación directa o indirecta de los precios correspondientes a los servicios inmobiliarios que prestan. Los representantes legales de las sociedades vinculadas a la investigación habrían tolerado la conducta en comento.

**SEGUNDO:** Mediante comunicaciones radicadas bajo números 98075793-0296, 98075793-0294, 98075793-0297, 98075793-0295, complementadas con radicaciones números 98069960-10015, 98069960-0010016, 98069960-10014 y 00019131-00, las empresas Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A. (hoy Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia), Ramón H. Londoño S.A. (hoy Organización CONINSA & Ramón Hache S.A.), Alberto Alvarez S. & Cia Ltda.,

Por la cual se aceptan unas garantías

sus representantes legales y Humberto Corrales Restrepo, en su calidad de propietario del establecimiento de comercio Arrendamientos Nutibara, solicitaron ordenar la clausura de la investigación motivo de esta actuación y ofrecieron garantías, comprometiéndose a terminar la conducta por la cual se les investiga y a:

- No incurrir en ninguna conducta o hecho similar a los que han servido de base a la Superintendencia de Industria y Comercio para iniciar investigación, conforme reza la resolución 4696 del 21 de diciembre de 1998.
- Prohibir de manera clara y expresa la fijación de tarifas para los afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín.
- Difundir la libertad tarifaria en materia de servicios inmobiliarios.
- Aceptar por parte de las empresas afiliadas a la Lonja y que son objeto de investigación, la libertad de tarifas imperante en la prestación de los diversos servicios inmobiliarios.

Mediante radicaciones 98075793-296 y 98069960-0010015, la empresa Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A. (hoy Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia), señala para suspender o modificar la conducta en cita, lo siguiente:

- En reunión ordinaria del Consejo Directivo del 24 de febrero de 2000 se estableció la prohibición clara y expresa para la Lonja, de fijar las tarifas que cobrarán sus afiliados por los servicios inmobiliarios que presten.
- La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A., el 25 de febrero de 2000, en reunión interna dirigida por el Presidente Ejecutivo de la Corporación, dio a conocer a los empleados de la misma, la decisión tomada y a la cual se hizo referencia en el acápite precedente.
- La Lonja se compromete a la publicación del nuevo "directorio de afiliados" a esta, con los reglamentos, funciones y servicios de promoción y gerencia de proyectos inmobiliarios, corretaje, administración de inmuebles, avalúos y administración de propiedad horizontal sin establecer tarifas que se puedan cobrar por los servicios inmobiliarios. Así mismo, que se incluirán algunos apartes esenciales del decreto 2153 de 1992. Que esta publicación será distribuida de manera gratuita entre los afiliados y entidades de diverso orden, a partir del mes de julio del presente año.
- La Lonja se compromete a ejecutar un programa de capacitación sobre la normatividad que rige la competencia, así:
  1. Programará la realización de dos foros o seminarios, con los afiliados al gremio y público en general, para ilustrar sobre el contenido del decreto 2153 de 1992, en la presente materia de investigación. Que estos foros se programarán para la segunda quincena de los meses de abril y septiembre del año 2000 y para los meses de marzo y junio de 2001.
  2. Difusión de la libertad de precios en los servicios inmobiliarios por medios tales como: circulares, cartas inmobiliarias, charlas especializadas y Notilonjas. Para tal efecto la Lonja emitió la "carta inmobiliaria" número 016 del 29 de febrero del año en curso, suscrita por la Directora Jurídica y Secretaria del Consejo y en la cual se lee lo siguiente:

"Con base en los antecedentes relacionados con la investigación promovida por la Superintendencia de Industria y Comercio, el Consejo Directivo en reunión ordinaria del 24 de febrero del año 2000, emitió resolución en la cual se declara entre otros, los siguientes puntos:

Por la cual se aceptan unas garantías

"1. Prohibir a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia fijar las tarifas que pueden cobrar sus afiliados por los diferentes servicios inmobiliarios. Igualmente, queda prohibido certificar o informar sobre los precios acostumbrados por la prestación de dichos servicios.

"2. Establecer la libertad que tienen todos sus afiliados, al igual que quienes no lo sean, para fijar los precios de su remuneración en los negocios en que intervengan o celebren en los diferentes servicios inmobiliarios que preste, tales como: arrendamientos, corretaje, administración de propiedad horizontal, promoción y gerencia de proyectos o avalúos de inmuebles.

Como colaterales, la empresa Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A. (hoy Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia) presenta los siguientes mediante radicaciones 98069960-10015 y 98075793-296:

- Suscripción por parte de la Lonja, de una póliza de cumplimiento, por valor de cien millones de pesos (\$100.000.000,00), por el término de un (1) año, al cabo del cual por determinación conjunta con esta Superintendencia se determinará la necesidad o no de su prórroga. La póliza se constituirá en un plazo no mayor de un (1) mes, contado desde la fecha de la resolución de aceptación de garantías.
- La Lonja incorporará en los correspondientes estatutos los cambios necesarios para que desaparezca todo dato o referencia que sugiera la imposición de precios en los diferentes servicios que presta. Que los puntos pertinentes serán redactados en forma de prohibición. Que todo ello se solemnizará a la menor brevedad posible, una vez sean aceptadas las garantías.

Por su parte las empresas Alberto Alvarez S. & Cía Ltda., Ramón H. Londoño S.A. (hoy Organización CONINSA & Ramón Hache S.A.), sus representantes legales y el señor Humberto Corrales Restrepo, mediante radicaciones 98075793-294, 98075793-295, 98075793-297 y 98069960-0010014, anuncian como comportamientos a seguir para la modificación o suspensión de la conducta los siguientes:

- Aceptación de los parámetros de libertad de precios respecto de los servicios inmobiliarios prestados por aquellos, y contenidos en la "carta inmobiliaria número 016 del 29 de febrero de 2000", emanada de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, S.A. "y se comprometen a acatarlos de manera expresa, a través de comunicación suscrita por sus respectivos representantes legales, con el debido respaldo de sus correspondientes Juntas Directivas, documento este que se hará llegar a más tardar el viernes 10 de marzo de los corrientes a la Lonja, con copia a la Superintendencia".
- Se comprometen a adelantar una labor de capacitación en materia de la normatividad relacionada con la libre competencia, así:
  1. La asistencia del personal directivo de cada una de las compañías y persona natural invéstigados, a los foros y seminarios que realice la Lonja en las fechas por esta programadas.
  2. Posteriormente, se realizarán charlas a nivel interno de cada una de las empresas, dirigidas al personal administrativo y comercial directamente vinculado a la prestación de los respectivos servicios inmobiliarios a los cuales hace alusión la resolución de apertura de investigación.

Por la cual se aceptan unas garantías

- Se comprometen a hacer conocer a través del Comité Intergremial de Antioquia, y de manera directa en los diferentes gremios de la actividad inmobiliaria y de construcción de los cuales hagan parte las empresas investigadas, la legislación pertinente a la libre competencia, tomando así parte activa en una labor educativa sobre el particular.
- A efecto de acoger la libertad de precios que debe caracterizar el mercado y la debida compensación a los servicios prestados, las compañías y persona natural vinculadas a la investigación, proponen efectuar y poner en conocimiento de esta Superintendencia un estudio individual acerca de los costos y gastos de los servicios ofrecidos y el correspondiente nivel de honorarios a cobrarse por ellos, en el cual se fijarán unos rangos con un mínimo y un máximo teniendo en cuenta factores tales como: período de prestación del servicio, forma de pago, sinergia del cliente volumen del negocio, importancia estratégica del usuario, antigüedad, costo directo de la prestación, de tal manera que no se establezca una tarifa puntual sino un rango dentro del cual se determine la remuneración correspondiente. El mencionado estudio se pondría a disposición de la Superintendencia en un lapso no superior a tres (3) meses a partir de que este Despacho lo considere pertinente.

Como colaterales, las empresas Alberto Alvarez S. & Cía Ltda., Ramón H. Londoño S.A. (hoy Organización CONINSA & Ramón Hache S.A.), sus representantes legales y el señor Humberto Corrales Restrepo, mediante radicaciones 98075793-294, 98075793-295, 98075793-297 y 98069960-0010014, presentan los siguientes los siguientes:

- Incorporación de los cambios necesarios en los correspondientes estatutos societarios, para que desaparezca todo dato o referencia que sugiera la imposición de precios en los diferentes servicios que prestan. Que los puntos pertinentes serán redactados en forma de prohibición. Que todo ello se solemnizará a la menor brevedad posible, una vez aceptadas las garantías.
- Suscripción por parte de cada una de las empresas investigadas, de una póliza de cumplimiento, por valor de veinticinco millones de pesos (\$25.000.000,00) cada una, por el término de un (1) año, al cabo del cual por determinación conjunta con esta Superintendencia se determinará la necesidad o no de su prórroga. La póliza se constituirá en un plazo no mayor de un (1) mes, contado desde la fecha de la resolución de aceptación de garantías.

**TERCERO:** Para decidir lo solicitado este Despacho tendrá en cuenta que el ofrecimiento cumpla con los requisitos de ley, así:

**1. Numeral 12 del artículo 4 y artículo 52 del decreto 2153 de 1992**

Conforme con lo previsto en el numeral 12 del artículo 4 del decreto 2153 de 1992, el Superintendente de Industria y Comercio tiene dentro de sus funciones decidir sobre la terminación de investigaciones por violaciones a las disposiciones sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas, cuando el presunto infractor brinde garantías suficientes de que suspenderá o modificará la conducta por la cual se le investiga. En el mismo sentido se encuentra el inciso 4 del artículo 52 del decreto 2153 de 1992<sup>1</sup>.

La anterior atribución implica el uso de una potestad discrecional. La discrecionalidad no significa desconocimiento del principio de legalidad, sino la realización por parte de la administración, de

<sup>1</sup> Inciso 4 del artículo 52 del decreto 2153 de 1992.- Durante el curso de la investigación, el Superintendente de Industria y Comercio podrá ordenar la clausura de la investigación cuando a su juicio el presunto infractor brinde garantías suficientes de que suspenderá o modificará la conducta por la cual se le investiga;

Por la cual se aceptan unas garantías

juicios de valor, apreciaciones subjetivas y estimaciones, con el fin de permitirle el cumplimiento de los cometidos estatales, el bien común y el interés general, al momento de tomar ciertas decisiones<sup>2</sup>.

Tampoco implica arbitrariedad al momento de decidir, puesto que consiste en un margen de amplitud de juicio con el único fin de realizar materialmente los fines del legislador, adoptando la decisión que más convenga<sup>3</sup>.

Para el tema específico existen dos revisiones que debe hacer el Superintendente. En una primera instancia, debe asegurarse que la suspensión o modificación elimine el aspecto anticompetitivo y luego, que las garantías ofrecidas de que ello sucederá y perdurará sean suficientes

## 2 La obligación que se garantiza

De acuerdo con el procedimiento contemplado en el decreto 2153 de 1992 para trámites por violaciones a las normas sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas, el Superintendente Delegado para la Promoción de la Competencia abrirá investigación cuando los resultados de la averiguación preliminar permitan concluir que existe mérito para ello<sup>4</sup>. En ese orden de ideas, al abrirse la investigación se delimitarán los aspectos normativos y fácticos que serán objeto de instrucción<sup>5</sup>, señalándose tanto las normas que podrían haberse contravenido como las conductas particulares que se estima violarían la ley<sup>6</sup>.

La suspensión o la modificación de la conducta investigada, según sea el caso, es el deber principal que ofrece asumir el investigado. Por ello el primer análisis que realizará el Superintendente es si lo que se ofrece asegura, o no, que de cumplirse, el mercado se vería librado de las distorsiones que dieron lugar a la investigación. Para ello, el ofrecimiento debe hacerse en los mismos términos de la resolución de apertura, pues el compromiso del infractor debe versar íntegramente sobre los hechos investigados e implicar que se eliminará el elemento anticompetitivo en relación con éstos<sup>7</sup>.

En la hipótesis que ahora se resuelve, las empresas y representantes legales en mención, se comprometieron a modificar precisamente la conducta que dio lugar a la apertura de esta investigación. De ese modo, los investigados que ofrecen garantías aceptan el supuesto de hecho por el cual se inició la investigación, es decir, la fijación y acatamiento de las tarifas por los servicios inmobiliarios prestados por las empresas a ello dedicadas, en los siguientes términos:

a. En decisión del 24 de febrero de 2000, el Consejo Directivo de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín (hoy Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia) estableció la

<sup>2</sup> Artículo 36 código contencioso administrativo.- Ver también Santofimio Jaime Orlando. Tratado de Derecho Administrativo. Página 73. Universidad Externado de Colombia. 1998.

<sup>3</sup> Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto del 22 de octubre de 1975. Magistrado Ponente Luis Carlos SÁCHICA.

<sup>4</sup> Artículo 52 decreto 2153 de 1992.- Para determinar si existe una infracción a las normas sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas a que se refiere este decreto, la Superintendencia de Industria y Comercio deberá iniciar actuación de oficio o por solicitud de un tercero y adelantar una averiguación preliminar, cuyo resultado determinará la necesidad de realizar una investigación. (...)

<sup>5</sup> Artículo 11 decreto 2153 de 1992.- Funciones especiales del Superintendente Delegado para la Promoción de la Competencia:

(...)

3. Tramitar la averiguación preliminar e instruir la investigación tendiente a establecer la infracción a las disposiciones sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas a que se refiere el presente decreto;

<sup>6</sup> En el procedimiento previsto en el artículo 52 del decreto 2153 de 1992, se prevé que: "Cuando se ordene abrir una investigación, se notificará personalmente al investigado para que solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer". La disposición sólo hace sentido si para ese momento el destinatario de la notificación puede conocer los hechos que se le investigan y las normas contra las cuales se hará el análisis.

<sup>7</sup> Las conductas anticompetitivas se encuentran descritas en los artículos 45 y siguientes del decreto 2153 de 1992, en concordancia con la ley 155 de 1959, en especial el artículo 1.

Por la cual se aceptan unas garantías

prohibición clara y expresa de fijar las tarifas que cobrarán sus afiliados por los servicios inmobiliarios que prestan.

b. Las demás empresas investigadas conocedoras de la decisión del Consejo Directivo, anotada en líneas anteriores, la cual fue circularizada a través de la "Carta Inmobiliaria No. 16 del 29 de febrero de 2000", aceptan la libertad de precios adoptada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A. (hoy Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia), en materia de la prestación de los diversos servicios inmobiliarios por ellas realizados.

Frente a esta propuesta particular, entonces, la Superintendencia al realizar un análisis de correspondencia entre la norma que se presumía violada, el numeral 1 del artículo 47 del decreto 2153 de 1992, el comportamiento que implicaba la ilegalidad que dio origen a la investigación y lo que los investigados proponen, encuentra que las empresas inmobiliarias y las personas naturales, que son objeto de investigación dejarán de estar en el supuesto de hecho de la disposición que sirvió de sustento para la apertura de investigación. En esta medida se cumple el primer requisito tendiente a la terminación de la investigación.

### 3. Concepto de garantía

La expresión garantía no aparece definida por el legislador. Así, siguiendo los parámetros contenidos en el código civil<sup>8</sup> y con los elementos de juicio a disposición<sup>9</sup>, la noción de caución que encuentra su definición legal en el artículo 65 del código civil, como "cualquiera obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena", permite concluir que la palabra garantía implica necesariamente la existencia de una seguridad que refuerza el compromiso o acuerdo. De esta forma, la garantía es una obligación adicional y accesoria a una principal, que contrarresta o aminora los riesgos de insatisfacción del deber a que accede.

En el caso que nos ocupa ahora, la obligación principal es la que se describió en el anterior considerando y los riesgos que se deben neutralizar son los correspondientes al no cumplimiento del compromiso.

### 4. Suficiencia de la garantía

En la redacción del cuarto inciso del artículo 52 y del numeral 12 del artículo 4, ambos del decreto 2153 de 1992, el Superintendente de Industria y Comercio ordenará la clausura de la investigación, "cuando a su juicio el presunto infractor brinde garantías suficientes (...)". En la ley no se señalaron los parámetros para entender la extensión de la suficiencia y, por ello, es preciso acudir a los principios básicos de interpretación que se señalaron en el punto anterior.

La suficiencia es un calificativo. Un calificativo de referencia, relativo a que lo que se propone es bastante para lo que se necesita, que es apto e idóneo para el fin propuesto<sup>10</sup>. En nuestro caso la suficiencia se predica de un parámetro general y de uno particular.

<sup>8</sup> Artículo 28 código civil.- Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal.

Artículo 29 *ibidem*.- Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente, que se ha tomado en sentido diverso.

<sup>9</sup> Acción y efecto de afianzar lo estipulado. Fianza, prenda. Cosa que se asegura y protege contra algún riesgo o necesidad. En general, seguridad dada contra una eventualidad cualquiera, y aquello que asegura el cumplimiento de un acuerdo. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales y de Economía. Víctor de Santo. Editorial Universidad de Buenos Aires. 1996.

<sup>10</sup> Diccionario de la Lengua española, real Academia Española. Vigésima primera edición.

Por la cual se aceptan unas garantías

#### 4.1. Parámetros particulares

En lo que hace referencia al parámetro particular, las garantías serán suficientes cuando brinden tranquilidad de que la obligación principal será cumplida y que se neutralizarán los efectos nocivos de incumplimiento de lo prometido.

En cuanto al parámetro particular el elemento se cumple. Esta Superintendencia estima que de concluirse la investigación y de encontrarse posteriormente que los investigados incurren en una práctica restrictiva, una posible multa quedaría garantizada por la póliza de cumplimiento, constituida para tales efectos en compañía de seguros legalmente habilitada para ello.

Así, atendiendo que las garantías ofrecidas se concretan en las sumas aseguradas y que la vigencia de las mismas es de un (1) año en principio, se entiende cumplido el elemento y satisfecho el parámetro particular, ya que con ellas se neutralizarían los efectos nocivos provocados por un posible incumplimiento de lo prometido. Veamos:

INVESTIGADOS	SUMA ASEGURADA	VIGENCIA	PLAZO CONSTITUCION
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A. (hoy Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia) y Jorge Mario Angel Arbeláez	\$100.000.000.00	Un (1) año	Cinco (5) días luego de la fecha de notificación de la resolución de aceptación de garantías
Ramón H. Londoño S.A. (hoy Organización CONINSA & Ramón Hache S.A.) y Juan Guillermo Londoño Posada	\$25.000.000.00	Un (1) año	Cinco (5) días luego de la fecha de notificación de la resolución de aceptación de garantías
Alberto Alvarez S. & Cía Ltda. y Francisco Javier Alvarez Piedrahita	\$25.000.000.00	Un (1) año	Cinco (5) días luego de la fecha de notificación de la resolución de aceptación de garantías
Humberto Corrales Restrepo	\$25.000.000.00	Un (1) año	Cinco (5) días luego de la fecha de notificación de la resolución de aceptación de garantías

#### 4.2. Parámetros generales

Por su parte, existiría suficiencia general en la medida que se pueda concluir que la implementación de la corrección asegurada con las garantías, incentiva los fines de la aplicación de las disposiciones sobre competencia, contemplados en el numeral 1 del artículo 2 del decreto 2153 de 1992.

El parámetro general también se cumple. Las empresas vinculadas al proceso y quienes han presentado garantía se han comprometido a suspender la conducta, lo cual ha comenzado a tener un principio de ejecución: en el caso de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, de acuerdo con la decisión adoptada en el seno del consejo directivo el 24 de febrero de 2000, y lo contenido en la carta inmobiliaria número 016 del 29 de febrero del año en curso y en el caso de las demás empresas investigadas, como acontece con las sociedades Ramón H. Londoño S.A. (hoy Organización CONINSA & Ramón Hache S.A.) con la decisión de adopción como "principio

Por la cual se aceptan unas garantías

fundamental para el desarrollo de los negocios de la organización" del contenido de la "carta Inmobiliaria" atrás citada, lo cual tuvo ocurrencia en la sesión de la junta directiva del 3 de marzo pasado, y de Alberto Alvarez S. & Cia Ltda., que según el contenido del acta número 144 del 8 de marzo de 2000, proferida por la junta directiva de la sociedad en comento, acató y aceptó "de manera expresa...lo establecido en dicha comunicación sobre la liberación de precios en los servicios ...prestados a la Comunidad en General de acuerdo a ...objeto social". -se hace referencia a la carta inmobiliaria emitida por la Lonja-

Para esta Entidad el correctivo incentiva los fines contemplados en el numeral 1 del artículo 2 del decreto 2153 de 1992, especialmente en lo referente a que en el mercado exista variedad de precios.

#### 4.3. Concepto de colateral dentro de las investigaciones

En condiciones normales el cumplimiento de la ley es la norma. Sin embargo, en el marco del artículo 52 y normas concordantes del decreto 2153 de 1992, cuando ya se está dentro de la investigación es porque existen indicaciones de que se han contravenido las disposiciones sobre promoción de la competencia. En ese escenario entonces, no es suficiente acudir a la referencia del desenvolvimiento ordinario de las actividades y el esquema que se proponga debe contener algún condicionamiento, limitación contractual, gravamen, participación de un tercero, depósito judicial, póliza de seguro, pignoración o similares, en relación directa y que puedan tenerse como proporcionales a los riesgos que existen de que la conducta continúe o de que se den sus efectos dañinos, tal como recién se comentó para el caso en examen.

#### 4.4. Esquema de seguimiento

Como complemento a las indicaciones que hemos dado, la Superintendencia de Industria y Comercio entiende que su función de verificación del adecuado funcionamiento de los mercados prevista en la ley 155 de 1959, el decreto 2153 de 1992 y normas concordantes no se verá satisfecha si se terminan las investigaciones sin que se de un esquema de seguimiento que nos permita corroborar el cumplimiento de lo prometido y hacer seguimiento del desmonte de la conducta ilegal<sup>11</sup>.

En este caso el esquema de seguimiento ofrecido constituye para esta Superintendencia un elemento de seguridad suficiente, en la medida en que permitirá hacer una vigilancia permanente de la variable del mercado que le fue objeto de preocupación y evaluar y verificar el cumplimiento de las obligaciones contraídas. Las empresas Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A. (hoy Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia), Ramón H. Londoño S.A. (hoy Organización CONINSA & Ramón Hache S.A.), Alberto Alvarez S. & Cia Ltda., sus representantes legales y Humberto Corrales Restrepo deberán mantener permanentemente a disposición de esta Superintendencia los documentos en que consten las variaciones de los precios que hayan tenido los precios de los servicios inmobiliarios de promoción y gerencia de proyectos inmobiliarios, administración de inmuebles, servicios de avalúos, comisión en contratos de compraventa de inmuebles y administración de propiedad horizontal.

En el anterior entendido y por cumplirse todos los elementos, esta Superintendencia aceptará las garantías ofrecidas por las empresas, Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A. (hoy Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia), Ramón H. Londoño S.A. (hoy Organización CONINSA & Ramón Hache S.A.), Alberto Alvarez S. & Cia Ltda., sus representantes legales y Humberto Corrales Restrepo, sin perjuicio de la posibilidad de corroborar el cabal cumplimiento de la

<sup>11</sup> Este requisito no implica que al aceptar la propuesta la Entidad pierda la posibilidad de usar las facultades generales para la verificación de lo aceptado para tramitar la investigación.

Por la cual se aceptan unas garantías

obligación principal y hacer seguimiento del desmonte de la conducta presuntamente violatoria de la ley de promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas.

De otro lado, y en particular respecto de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A. (hoy Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia) el esquema de seguimiento reclama lo siguiente:

1. Enviar trimestralmente por espacio de un año, en principio, a la División de Promoción de la Competencia, los medios de comunicación proferidos por la Lonja, en los cuales se haga referencia al tema objeto de la investigación adelantada por esta Superintendencia.
2. Informar a la División de Promoción de la Competencia la programación de los foros o seminarios sobre el tema objeto de la investigación adelantada por esta Superintendencia, indicando como mínimo: nombres y calidades de los participantes, nombres y calidades de los expositores, cassette con la grabación de los foros, todo lo cual se hará llegar a la División atrás citada, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la realización de cada uno de ellos. Tales foros o seminarios se programarán para la segunda quincena de los meses de abril y septiembre de 2000 y para los meses de marzo y junio de 2001.
3. Entregar a la División de Promoción de la Competencia en el mes de julio del presente año, un (1) ejemplar del nuevo "directorio de afiliados a la Lonja".
4. Enviar a la División de Promoción de la Competencia la incorporación realizada en los correspondientes estatutos de los cambios necesarios para que desaparezca todo dato o referencia que sugiera la imposición de precios en los diferentes servicios que presta. Los puntos pertinentes serán redactados en forma de prohibición. Tales documentos deberán ser enviados a la División de la Promoción de la Competencia dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de ejecutoria de la presente resolución.

En lo atinente a las sociedades Ramón H. Londoño S.A. (hoy Organización CONINSA & Ramón Hache S.A.), Alberto Alvarez S. & Cía Ltda y en cuanto al señor Humberto Corrales Restrepo, en su condición de propietario del establecimiento de comercio Arrendamientos Nutibara, el esquema de seguimiento señala lo siguiente:

1. Enviar a este Despacho copia de la comunicación en la cual a través de sus representantes legales o personalmente en el caso del investigado persona natural, manifiesten acatar de manera expresa los lineamientos del Consejo Directivo de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en materia de libertad de precios (...).

Así las cosas, mediante radicación 0019131-0 del 16 de marzo del año en curso, la sociedad Ramón H. Londoño S.A. (hoy Organización CONINSA & Ramón Hache S.A.), remitió en forma de copia a esta Superintendencia, la carta dirigida al Presidente de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y de Antioquia, señor Jorge Mario Angel Arbeláez, en la cual señalan su acatamiento al contenido de la carta inmobiliaria número 16 del 29 de febrero del año en curso. De igual manera acontece con la sociedad Alberto Alvarez S. & Cía Ltda., según obra en el documento radicado bajo número 98069960-010016 el 13 de marzo ya pasado.

En el caso de Humberto Corrales Restrepo, a la fecha no se ha recibido tal documento.

2. Informar a la División de Promoción de la Competencia la programación de los foros o seminarios sobre el tema objeto de la investigación adelantada por esta Superintendencia, indicando como mínimo: nombres y calidades de los participantes, nombres y calidades de los expositores, cassette con la grabación de los foros, todo lo cual se hará llegar a la

Por la cual se aceptan unas garantías

División atrás citada, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la realización de cada uno de ellos. Tales foros o seminarios deberán realizarse uno en el primer semestre y otro en el segundo del año en curso.

3. Enviar la incorporación realizada en los correspondientes estatutos de los cambios necesarios para que desaparezca todo dato o referencia que sugiera la imposición de precios en los diferentes servicios que prestan. Los puntos pertinentes serán redactados en forma de prohibición. Tales documentos deberán ser enviados a la División de Promoción de la Competencia dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de ejecutoria de la presente resolución.
4. Hacer conocer a la División de la Promoción de la Competencia del compromiso adquirido según el cual se obligan a hacer conocer a través del Comité Intergremial de Antioquia, y de manera directa en los diferentes gremios de la actividad inmobiliaria y de construcción de los cuales hagan parte las empresas investigadas, la legislación pertinente a la libre competencia, tomando así parte activa en una labor educativa sobre el particular. Tal información deberá allegarse a la División de Promoción de la Competencia en el mes de octubre del presente año.
5. Enviar a la División de Promoción de la Competencia, cada tres (3) meses y a partir de la ejecutoria de la resolución de aceptación de garantías, por espacio de un (1) año, el estudio individual, por cada una de las investigadas, acerca de las tarifas y honorarios cobrados por los servicios inmobiliarios ofrecidos durante el respectivo trimestre.

#### RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO:** Aceptar el ofrecimiento de suspensión de la conducta por la cual se abrió la investigación de que se ocupa la resolución 4696 del 21 de diciembre de 1998, contra las empresas y personas naturales que se señalan en el artículo tercero del presente cuerpo resolutivo, consistente en:

1. No fijar de manera concertada, ni de ninguna otra forma que implique un acuerdo empresarial, las tarifas de honorarios por los servicios inmobiliarios de promoción y gerencia de proyectos inmobiliarios, administración de inmuebles, servicios de avalúos, comisión en contratos de compraventa de inmuebles y administración de propiedad horizontal.

2. No acatar imposiciones de tarifas de honorarios por los servicios inmobiliarios de promoción y gerencia de proyectos inmobiliarios, administración de inmuebles, servicios de avalúos, comisión en contratos de compraventa de inmuebles y administración de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO:** Dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente resolución deberá allegarse a la División de Promoción de la Competencia, copia de las instrucciones dadas a todas las instancias internas involucradas con el tema de precios u honorarios, que hagan operativo lo indicado en este artículo.

**ARTICULO SEGUNDO:** Aceptar como garantía de la suspensión de que trata el artículo anterior las pólizas de cumplimiento ofrecidas, expedidas por compañías aseguradoras legalmente constituidas para ello, según el monto asegurado y vigencia estipuladas en el numeral 4.1. del presente proveído y la suscripción de un compromiso de todas las empresas y representantes legales cobijados por esta decisión de honrar lo prometido según el artículo primero.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las pólizas a que se ha hecho mención en el acápite precedente deberán constituirse y enviarse a la División para la Promoción de la Competencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la presente resolución.

Por la cual se aceptan unas garantías

**PARAFRAFO SEGUNDO:** Los textos de los compromisos formales, debidamente suscritos por quienes tenga capacidad para ello, deberán allegarse a la División para la Promoción de la Competencia, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta resolución.

**ARTICULO TERCERO:** Ordenar la clausura de la investigación abierta mediante resolución 4696 del 21 de diciembre de 1998, respecto de las siguientes sociedades y personas: Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A. (hoy Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia), Ramón H. Londoño S.A. (hoy Organización CONINSA & Ramón Hache S.A.), Alberto Alvarez S. & Cia Ltda., y Humberto Corrales Restrepo, Jorge Mario Angel Arbeláez, Francisco Javier Alvarez Piedrahita y Juan Guillermo Londoño Posada.

**ARTICULO CUARTO:** Dar estricto cumplimiento a las obligaciones contenidas en el esquema de seguimiento contenido en el numeral 4.4. del presente proveído.

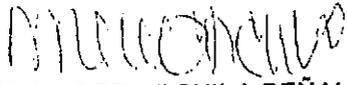
**ARTICULO QUINTO:** El fiel cumplimiento de lo dispuesto en esta resolución es fundamento de hecho de la clausura de la investigación, en los términos del artículo 66 del código contencioso administrativo.

**ARTICULO SEXTO:** Notifíquese personalmente al doctor Jorge Parra Benitez como apoderado de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A., (hoy Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia), Alberto Álvarez S. y Cia Ltda., Ramón H. Londoño S.A., (hoy Organización CONINSA & Ramón Hache S.A) y de las personas naturales, Jorge Mario Angel Arbeláez, Francisco Javier Alvarez Piedrahita, Juan Guillermo Londoño Posada y de Humberto Corrales Restrepo, en su calidad de propietario del establecimiento de comercio Arrendamientos Nutibara, sobre el contenido de la presente resolución, entregándole copia de la misma e informándole que contra la misma procede el recurso de reposición interpuesto ante el Superintendente de Industria y Comercio en el acto de notificación o dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Santa Fe de Bogotá, D.C., a los **5** MAY 2000

EL SUPERINTENDENTE DE INDUSTRIA Y COMERCIO,

  
**EMILIO JOSE ARCHILA PEÑALOSA**