



**República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional**  
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

**Resolución**

**Número:**

**Referencia:** EX-2023-80151660- -APN-DR#CNDC - “CONC. 1925”

---

VISTO el Expediente N° EX-2023-80151660- -APN-DR#CNDC, y;

CONSIDERANDO:

Que en el caso de las operaciones de concentración económica en las que intervengan empresas cuya envergadura determine que deben realizar la notificación prevista en el Artículo 9° de la Ley N.º 27.442, procede su presentación y tramitación por los obligados ante la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en el ámbito de la SECRETARÍA DE INDUSTRIA Y COMERCIO del MINISTERIO DE ECONOMÍA, ello, en virtud de lo dispuesto y por la integración armónica de los Artículos 7° a 17, y 80 de dicha ley.

Que el día 12 de julio de 2023 la citada Comisión Nacional recibió la notificación de una operación de concentración económica que consiste en la adquisición por parte de la firma UNILEVER DE ARGENTINA S.A. del control exclusivo de un inmueble identificado como Parcela Dieciséis sita en la Sección P, Quinta 1, integrante del denominado Complejo Industrial Hurlingham, ubicado en la Localidad de William Morris, Partido de Hurlingham, Provincia de BUENOS AIRES.

Que el cierre de la operación ocurrió el día 4 de julio de 2023, por lo que la operación fue notificada en tiempo y forma de acuerdo con lo estipulado en los Artículos 9° y 84 de la Ley N° 27.442.

Que la operación constituye una concentración económica en los términos del Artículo 7° inciso d) de la Ley N° 27.442. y que la obligación de efectuar la notificación obedece a que el volumen de negocios de las empresas afectadas supera la suma correspondiente a cien millones de unidades móviles —monto que, al momento del cierre de la operación, equivalía a PESOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES (AR\$ 16.255.000.000,00)—, encontrándose por encima del umbral establecido en el Artículo 9° de la Ley N° 27.442.

Que con fecha 6 de octubre de 2023, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA realizó observaciones al formulario F0+F1, y entre otras cuestiones observó acerca de los anexos del Acuerdo de Indemnidad y Obligaciones Adicionales 1/2023.

Que el día 8 de noviembre de 2023, la firma UNILEVER DE ARGENTINA S.A. en respuesta, solicitó una dispensa para presentar ciertos anexos del Acuerdo de Indemnidad y Obligaciones Adicionales Oferta AIOA 1/2023, informado el contenido de cada uno y justificando su petición en que ninguno de los documentos resultaba relevante para el análisis de la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, que consisten en: (i) Anexo 2: contratos de locación; ii) Anexo 3: lista de garantes que surge de los contratos de locación; iii) Anexo 4: documento de notificación de cesión de la propiedad del inmueble a SERVICIOS LOGÍSTICOS INTEGRADOS S.R.L. y TECH PACK S.R.L.; iv) Anexo 5: reglamento de El Complejo Industrial Hurlingham; y v) Anexo 6: rendición de cuentas sobre los montos adeudados en relación al inmueble y los contratos de locación (IF-2023-133293117-APN-DTD#JGM).

Que el Artículo 3 inciso e) del Anexo I Reglamento para la Notificación de Operaciones de Concentración Económica aprobado por Resolución de la ex SECRETARÍA DE COMERCIO N.º905/2013 establece que “La Autoridad de Aplicación podrá considerar que la información y antecedentes proporcionados en el marco de un Procedimiento de notificación resulta suficiente, aun cuando la información exigida por el formulario no haya sido presentada en su totalidad, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 14 de la Ley N° 27.442.”

Que respecto al pedido de dispensa y dado que la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA consideró que los mentados anexos 2, 3, 4, 5 y 6 del Acuerdo de Indemnidad y Obligaciones 1/2023 no resultan necesarios para el análisis económico de las presentes actuaciones y que lo informado en cuanto a su contenido resulta suficiente para expedirse, corresponde eximir a UNILEVER DE ARGENTINA S.A. de acompañarlos.

Que la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA indicó que "atento a que la operación notificada implica meramente una inversión inmobiliaria para UNILEVER ARGENTINA, que las participaciones de mercado son marginales y que existe una amplia oferta de espacios logísticos en un entorno altamente competitivo, no existe posibilidad de que dicha empresa lleve adelante prácticas anticompetitivas que resulten en un cierre de mercado a ninguna empresa ni restricción alguna en cualquier mercado de productos o servicios logísticos".

Que, según lo dictaminado por la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, la operación de concentración económica notificada no infringe el Artículo 8° de la Ley N° 27.442, al no disminuir, restringir o distorsionar la competencia, de modo que pueda resultar en un perjuicio al interés económico general.

Que, en consecuencia, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, emitió el Dictamen de fecha 7 de junio de 2024, correspondiente a la “CONC. 1925”, en el cual recomendó al señor Secretario de Industria y Comercio a dispensar a la notificante de acompañar los anexos referenciados en el considerando 14 del citado dictamen y considerar completo el formulario F0+F1 y autorizar la operación de concentración económica, que consiste en la adquisición por parte de la firma UNILEVER DE ARGENTINA S.A. del inmueble identificado como Parcela Dieciséis sita en la Sección P, Quinta 1, integrante del denominado Complejo Industrial Hurlingham, ubicado en la localidad de William Morris, Partido de Hurlingham, Provincia de BUENOS AIRES, todo ello en virtud de lo establecido en el Artículo 14, inciso a), de la Ley N° 27.442.

Que ha tomado intervención el servicio jurídico competente.

Que la presente medida se dicta en virtud de lo establecido en la Ley N° 27.442, en el Decreto N°480 de fecha 23 de mayo de 2018 y el Decreto N° 50 de fecha 19 de diciembre de 2019 y sus modificatorios

Por ello,

EL SECRETARIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. – Dispénsase a la firma UNILEVER DE ARGENTINA S.A. de acompañar los anexos referenciados en los considerandos de la presente medida y considérese completo el Formulario F0+F1 presentado.

ARTÍCULO 2°. -Autorízase la operación de concentración económica que consiste en la adquisición por parte de la firma UNILEVER DE ARGENTINA S.A. del inmueble identificado como Parcela Dieciséis sita en la Sección P, Quinta 1, integrante del denominado Complejo Industrial Hurlingham, ubicado en la localidad de William Morris, Partido de Hurlingham, Provincia de BUENOS AIRES, todo ello en virtud de lo establecido en el Artículo 14, inciso a), de la Ley N° 27.442.

ARTÍCULO 3°. - Notifíquese a las partes interesadas.

ARTÍCULO 4°. - Comuníquese y archívese.

Digitally signed by LAVIGNE Pablo Agustín  
Date: 2024.06.25 17:14:49 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL  
ELECTRONICA - GDE  
Date: 2024.06.25 17:14:54 -03:00



**AL SEÑOR SECRETARIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO:**

Elevamos para su consideración el presente dictamen, referido a la operación de concentración económica que tramita bajo expediente EX-2023-80151660- -APN-DR#CNDC, caratulado "UNILEVER DE ARGENTINA S.A. S/NOTIFICACIÓN ART. 9 DE LA LEY 27.442 (CONC.1925)".

**I. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN Y ACTIVIDAD DE LAS PARTES**

1. El 12 de julio de 2023<sup>1</sup>, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA ("CNDC"), recibió la notificación de una operación de concentración económica que consiste en la adquisición por parte de Unilever de Argentina S.A. ("UNILEVER ARGENTINA"), del control exclusivo de un inmueble identificado como Parcela Dieciséis sita en la Sección P, Quinta 1, integrante del denominado Complejo Industrial Hurlingham, ubicado en la localidad de William Morris, Partido de Hurlingham, Provincia de Buenos Aires.
2. UNILEVER ARGENTINA es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de este país, dedicada principalmente a la fabricación y comercialización de productos de consumo masivo. Su última controlante es Unilever PLC<sup>2</sup>, una compañía inglesa, que actúa como *holding*, con presencia en la República Argentina, a través de subsidiarias -ver Tabla 1-y mediante estas, participa en la industria de fabricación y comercialización de productos de consumo masivo, actúa como licenciataria de ciertas marcas de productos alimenticios del grupo y brinda servicios inmobiliarios, de *e-commerce*.
3. El activo adquirido es una nave logística dividida en dos secciones, ubicada en el predio logístico Hurlingham 1, que ofrece espacio de depósito y almacenamiento a empresas que distintos rubros. El total de la superficie adquirida es de 13.065,65 metros cuadrados que incluye 7000 metros cuadrados de depósitos. En la actualidad se encuentra arrendado por dos empresas.

---

<sup>1</sup> La presentación fue realizada el 11 de julio de 2023 fuera del horario de Mesa de este organismo.

<sup>2</sup> Conforme informó el 18 de agosto de 2023 la notificante, los únicos titulares de más del 5% de las acciones o derechos de voto atribuibles al capital social ordinario de esa empresa al 31 de diciembre de 2022 eran BlackRock, Inc. con una participación del 8,9% y agregó que "No se han notificado intereses revelables a Unilever entre el 1 de enero de 2023 y el 21 de febrero de 2023".

4. La compraventa del inmueble fue instrumentada a través de escritura 250<sup>3</sup>, del 4 de julio de 2023 y del Acuerdo de Indemnidad y Obligaciones Adicionales<sup>4</sup>, de idéntica fecha, donde la vendedora<sup>5</sup> otorgó ciertas indemnidades a favor de la compradora y, asimismo, la vendedora asumió ciertas obligaciones relativas a obras pendientes en el inmueble.
5. La transacción incluyó también la transferencia de la posición contractual de locador bajo dos contratos de locación en favor de UNILEVER ARGENTINA (los únicos vigentes respecto del inmueble y cuyos términos no fueron modificados con la presente transacción).<sup>6</sup>
6. El cierre de la operación tuvo lugar el 4 de julio de 2023<sup>7</sup> y la operación fue notificada en tiempo y forma.

## II. ENCUADRAMIENTO JURÍDICO Y PROCEDIMIENTO

7. El 12 de julio de 2023, UNILEVER ARGENTINA notificó la operación de concentración económica mediante la presentación del formulario F0+F1. La notificación fue realizada en tiempo y forma, de acuerdo a lo estipulado en los artículos 9° y 84 de la Ley 27.442.
8. La operación notificada constituye una concentración económica en los términos del artículo 7 inciso d) de la Ley 27.442.
9. La obligación de efectuar la notificación obedece a que el volumen de negocios de las empresas afectadas supera la suma correspondiente a cien millones (100.000.000) de unidades móviles —monto que al momento del cierre de la operación, equivalía a PESOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES (AR\$ 16.255.000.000,00)—, encontrándose por encima del umbral establecido en el artículo 9 de la Ley 27.442 y alcanzada por ninguna de las excepciones previstas en dicha norma.<sup>8</sup>

---

<sup>3</sup> Dado que solicitó su confidencialidad, aportó un resumen no confidencial IF-2023-80147506-APN-DR#CNDC (orden 13), además de lo consignado como tal en el formulario F0+F1.

<sup>4</sup> Aportó Oferta y Anexo I y dado que solicitó su confidencialidad, aportó un resumen no confidencial IF-2023-80147506-APN-DR#CNDC (orden 13), además de lo consignado como tal en el formulario F0+F1. La aceptación de dicha oferta fue también el 4 de julio de 2023 IF-2023-80147112-APN-DR#CNDC (orden 11) y aclaró que no quiere tratamiento confidencial sobre dicha pieza.

<sup>5</sup> Empresa dedicada al desarrollo y administración de parques y centros logísticos e industriales para uso propio o de terceros.

<sup>6</sup> (i) Contrato de Locación Comercial del 27 de diciembre de 2022, con un plazo de vigencia de 48 meses para el sector de depósito y 41 meses para el sector de oficinas, venciendo ambos el 31 de diciembre de 2026 y; (ii) Contrato de Arrendamiento con una vigencia de 60 meses, a contar desde el 26 de diciembre de 2022.

<sup>7</sup> Acreditado con la escritura 250 del 4 de julio 2023 (datos provistos como resumen no confidencial).

<sup>8</sup> La Ley 27.442 establece en su artículo 85 que "*A los efectos de la presente ley defínase a la unidad móvil como unidad de cuenta. El valor inicial de la unidad móvil se establece en veinte (20) pesos, y será actualizado automáticamente cada un (1) año utilizando la variación del índice de precios al consumidor (IPC) que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) o el indicador de inflación oficial que lo reemplace en el futuro. La actualización se realizará al último día hábil de cada año, entrando en vigencia desde el momento de su publicación. La Autoridad Nacional de la Competencia publicará el valor actualizado de la unidad móvil en su página web*". El 3 de febrero de 2023, la ex Secretaria de Comercio Interior dictó

10. El 14 de julio de 2023 -y tras analizar la presentación efectuada-, esta CNDC consideró que la parte notificante debía adecuar el formulario F0+F1 a los requerimientos establecidos en la Resolución SC 905/2023 y que la información se hallaba incompleta, formulando observaciones y comunicándole que hasta tanto no adecuara el formulario F0+F1 no comenzaría a correr el plazo previsto en el artículo 14 de la Ley 27.442 y que dicho plazo quedaría automáticamente suspendido hasta tanto no diera cumplimiento a lo solicitado. El requerimiento fue notificado en idéntica fecha.
11. El 24 de abril de 2024, UNILEVER ARGENTINA dio respuesta a lo solicitado, teniéndose por completo el formulario F0+F1 acompañado.
12. El plazo estipulado en el artículo 14 de la Ley 27.442 comenzó a correr el día hábil posterior al 24 de abril de 2024.

#### **II.1. Solicitud de dispensa**

13. El 6 de octubre de 2023, esta CNDC realizó observaciones al formulario F0+F1, y entre otras observó acerca de los anexos del Acuerdo de Indemnidad y Obligaciones Adicionales 1/2023 (PV-2023-119073580-APN-CNDC#MEC).
14. El 8 de noviembre de 2023, UNILEVER ARGENTINA en respuesta, solicitó una dispensa para presentar ciertos anexos del Acuerdo de Indemnidad y Obligaciones Adicionales Oferta AIOA 1/2023, informado el contenido de cada uno y justificando su petición en que ninguno de los documentos resulta relevante para el análisis de esta CNDC. A saber: (i) Anexo 2: contratos de locación; ii) Anexo 3: lista de garantes que surge de los contratos de locación; iii) Anexo 4: documento de notificación de cesión de la propiedad del inmueble a Servicios Logísticos Integrados S.R.L.y Tech Pack S.R.L.; iv) Anexo 5: reglamento de El Complejo Industrial Hurlingham; y v) Anexo 6: rendición de cuentas sobre los montos adeudados en relación al inmueble y los contratos de locación (IF-2023-133293117-APN-DTD#JGM).
15. El artículo 3 inciso e) del Anexo I Reglamento para la Notificación de Operaciones de Concentración Económica de la Resolución 905/2013 establece que *“La Autoridad de Aplicación podrá considerar que la información y antecedentes proporcionados en el marco de un Procedimiento de notificación resulta suficiente, aun cuando la información exigida por el formulario no haya sido presentada en su totalidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley N° 27.442.”*
16. Respecto al pedido de dispensa y dado que esta CNDC considera que los mentados anexos 2, 3, 4, 5 y 6 del Acuerdo de Indemnidad y Obligaciones 1/2023 no resultan necesarios para el análisis económico de las presentes actuaciones y que lo informado en cuanto a su contenido resulta suficiente para la investigación y elaboración del dictamen, corresponde eximir a UNILEVER ARGENTINA de acompañarlos.

---

la Resolución SCI 63/2023, que estableció el valor de la unidad móvil en PESOS CIENTO SESENTA Y DOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS (AR\$ 162,55).

17. Por ello se recomienda al Sr. Secretario de Industria y Comercio dispensar a la notificante de acompañar la documentación indicada y considerar completa la notificación en atención a que en este caso la información omitida no resulta imprescindible para el análisis de la presente operación.

### III. EFECTOS DE LA OPERACIÓN DE CONCENTRACIÓN NOTIFICADA

#### III.1. Naturaleza de la operación

18. La operación notificada consiste en la adquisición por parte de UNILEVER ARGENTINA del control exclusivo de un espacio logístico dentro del “Predio Logístico Hurlingham 1” ubicado en el Corredor Oeste, específicamente en el Partido de Hurlingham, Provincia de Buenos Aires, así como la cesión plena de los contratos de locación.
19. A continuación, en la tabla 1 se consignan las empresas afectadas en la operación, junto a una descripción breve de las actividades económicas principales desarrolladas en el país.

**Tabla 1 | Actividades desarrolladas por las empresas afectadas en Argentina.**

Empresas	Actividad
<i>Grupo Comprador</i>	
UNILEVER DE ARGENTINA S.A.	Fabricación y comercialización de productos de consumo masivo.
URENT S.A.	Presta servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes urbanos propios o arrendados.
CLUB DE BENEFICIOS S.A.U.	Su actividad principal es la de <i>e-commerce</i> , en virtud de la cual realiza la compraventa y distribución online de productos de consumo masivo, tanto de Unilever como de otras marcas (que no compiten con Unilever), a usuarios (consumidores) de su plataforma online, que es de acceso cerrado y exclusivo para determinadas personas como beneficio empresarial establecido por convenio con su empleador.
ARISCO S.A.	Su actividad principal es la de ser licenciataria de ciertas marcas de productos alimenticios del Grupo Unilever en Argentina, en virtud de lo cual tiene contratos de fason y comercialización por su cuenta y orden con Unilever Argentina quien produce y comercializa estos productos.
COMPRES AHORA S.A. (anteriormente denominada GRONEXTAR S.A.)	Proveer una plataforma digital <i>Business to Business – B2B</i> - (denominada Compre Ahora) que puede ser utilizada por distintos comercios minoristas del canal tradicional para realizar compras a distribuidores mayoristas de productos de terceros fabricantes.
ULANDS S.A.	Presta servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes rurales propios o arrendados.

UNILEVER PLC	En forma indirecta, a través de la unidad de negocios denominada UNILEVER INTERNATIONAL, comercializa un portfolio muy limitado de productos de nicho por intermedio de un distribuidor local que los importa desde el exterior (estos productos son cremas de belleza de la marca Dove, jabón de la marca Pears y toallitas húmedas antibacteriales de la marca Lifebuoy) <sup>9</sup>
--------------	---

*Objeto de la operación*

Espacio logístico en “Predio Logístico Hurlingham I”	Espacio logístico ubicado en “Predio Logístico Hurlingham I”, Partido de Hurlingham, Provincia de Buenos Aires, que ofrece espacio de depósito y almacenamiento. El total de la superficie adquirida es de 13.065,65 m2, dicho espacio cuenta con un depósito de 7.000 m2. Incluye los contratos de locación con dos empresas; Tech Park S.R.L. y Servicios Logísticos Integrados S.R.L., que ya se encontraban alquilando parcelas previo a la operación.
--	--

Fuente: CNDC a partir de información aportada por la parte notificante.

20. Conforme surge de la tabla precedente, esta CNDC considera que los efectos de la presente operación de concentración influyen en el mercado de espacios logísticos destinados al depósito y almacenamiento de bienes en el ámbito del Área Metropolitana de Buenos Aires (en adelante “AMBA”).
21. Cabe aclarar que, con anterioridad a la notificación de la presente operación, esta CNDC no se había expedido sobre la definición de mercado relevante de producto y geográfico relacionado con espacios logísticos destinados al depósito y almacenamiento.
22. No obstante, teniendo en cuenta que: (i) el Grupo Comprador adquirió el Parque Logístico Norte ubicado en Malvinas Argentinas<sup>10</sup> y que la actual transacción se cursa dentro del “Predio Logístico Hurlingham I” ubicado en el Partido de Hurlingham, si se considera el mercado geográfico relevante a nivel partidos, no habría solapamientos horizontales; (ii) el espacio logístico adquirido en la presente operación representa el 1,3% de la superficie resultante de la sumatoria de espacios logísticos ubicados en el Corredor Oeste y, el 2,15% si se consideran únicamente los Espacios Logísticos Clase A<sup>11/12</sup>, (iii) junto con las hectáreas

<sup>9</sup> La parte notificante informó que estos productos son comercializados a través de una unidad de negocios denominada UNILEVER INTERNATIONAL. Dichos productos los distribuye una empresa local ajena al grupo comprador, que los importa desde el exterior. Los mismos —según dicen las partes— no tienen impacto en el negocio de UNILEVER ARGENTINA.

<sup>10</sup> Véase operación de concentración económica caratulada como “URENT S.A. S/ NOTIFICACION ART. 9 DE LA LEY 27.442” correspondiente al EX-2022-139746715-APN-DR#CNDC (CONC. 1890).

<sup>11</sup> El informe utilizado para el presente análisis corresponde a la empresa Deloitte denominado “Informe predios industriales AMBA – Zona Oeste. Julio 2023” el cual indica que los Espacio Logísticos de Clase A son predios especializados en logística con diseño especializado en acopio, carga y descarga de mercadería a rápida velocidad.”

<sup>12</sup> Este tipo de clasificaciones se utiliza por parte de esta CNDC en el mercado de inmuebles para oficinas, el cual esta segmentado en (3) categorías: (i) Categoría A, (ii) Categoría B y, (iii) Categoría C. Siendo la categoría A

que previamente había adquirido en el Partido de Malvinas Argentinas dentro del Corredor Norte, UNILEVER ARGENTINA contará, con posterioridad a la presente operación, con menos del 3,5% del total de espacios logísticos incluidos en los tres corredores (Corredores Norte, Sur y Oeste) ubicados dentro del AMBA y el 6,65% si se toma en cuenta únicamente a los Espacios Logísticos Clase A; esta CNDC no considera que la presente operación tenga potencialidad para alterar de manera significativa la estructura del mercado relevante, bajo cualquier definición que se pudiera adoptar para el presente caso.

23. Asimismo, la operación notificada es una inversión inmobiliaria para el Grupo Comprador, entendiéndose por esto que éste invirtió en el inmueble por su valor de mercado y no como una estrategia vinculada con los productos que comercializa. Además, la parte compradora informó que no tiene planes de utilizar el Predio Logístico Hurlingham I, mientras que los contratos de locación que existen estén vigentes, como mínimo, hasta la fecha originalmente pactada.
24. Por otro lado, dado que UNILEVER ARGENTINA utiliza espacios para almacenar sus productos en distintos depósitos de almacenamiento/espacios logísticos, podría interpretarse que la operación genera una integración de tipo vertical.
25. Sin embargo, como señalamos más arriba, atento a que la operación notificada implica meramente una inversión inmobiliaria para UNILEVER ARGENTINA, que las participaciones de mercado son marginales y que existe una amplia oferta de espacios logísticos en un entorno altamente competitivo, no existe posibilidad de que dicha empresa lleve adelante prácticas anticompetitivas que resulten en un cierre de mercado a ninguna empresa ni restricción alguna en cualquier mercado de productos o servicios logísticos.
26. Es por esto que, no se verifican preocupaciones de tipo vertical ni horizontal, como se determinó anteriormente, que pudieran ser susceptibles de generar daños a la competencia.
27. Por todo lo expuesto, la presente operación no despierta preocupación desde el punto de vista de la competencia.

### **III.2. Cláusulas de restricciones**

28. Esta CNDC advierte la presencia una cláusula potencialmente restrictiva de la competencia en la documentación contractual acompañada por la parte notificante.
29. Específicamente en la cláusula 9.1 de la Oferta del Acuerdo de Indemnidad y Obligaciones Adicionales Acuerdo de Indemnidad y Obligaciones Adicionales se incluye una cláusula de

---

aquella que agrupa inmuebles destinados a oficinas que cuentan con terminaciones internas y externas de alta calidad. Este análisis es asimilable al realizado en la presente operación respecto de los espacios logísticos de Clase A y el resto de los espacios logísticos que no cumplen con las funciones de clase A. Análisis cursado en el marco de las actuaciones EX-2020-65798330-APN-DR#CNDC del Registro del MINISTERIO DE DESARROLLO PRODUCTIVO, caratulado “CONC.1767 - PBBPOLISUR S.R.L. S/NOTIFICACIÓN ART. 9 DE LA LEY N° 27.442”.

confidencialidad donde -en prieta síntesis- las partes de la transacción se comprometen a guardar confidencialidad y mantener absoluta reserva sobre la existencia y contenido del acuerdo, los documentos de la transacción y las operaciones allí contempladas, la totalidad de las comunicaciones orales y escritas relacionadas con el acuerdo, información y documentación de la otra parte y del inmueble (todo incluye las negociaciones precedentes); además del compromiso de tomar las medidas necesarias para que sus dependientes, representantes, abogados, asesores y consultores asuman y mantengan el compromiso de confidencialidad. Incluye excepciones al compromiso de confidencialidad. Además, el vendedor se compromete a guardar confidencialidad y a no divulgar información confidencial relativa al inmueble.<sup>13</sup>

30. En particular, UNILEVER ARGENTINA indicó que los sujetos alcanzados por dicha cláusula (actual y potencialmente) son dicha empresa, como compradora y la vendedora, sus dependientes, representantes, abogados, asesores y consultores. Sobre el alcance territorial y la duración temporal de dicha cláusula adujo que son ilimitados. Aclaró que no hay transferencia de *know how*.
31. Esta CNDC entre las observaciones formuladas al formulario F0+F1 solicitó que la compradora justifique la duración temporal de dicha cláusula de confidencialidad. El 24 de abril de 2024 UNILEVER respondió -en lo que aquí interesa- que la obligación de confidencialidad tiene razón de ser en que el vendedor tiene conocimiento íntimo de cómo el objeto específicamente opera y por ello la compradora no quiere que se divulgue a potenciales inquilinos cómo opera la estructura de costos, de proveedores o la infraestructura, caso contrario, los inquilinos tendrían una ventaja para negociar futuros contratos relativos al objeto.
32. Las cláusulas restrictivas de la competencia deben considerarse en el marco de la evaluación integral de los efectos que la operación notificada tendría sobre la competencia. En este contexto es en el cual deben analizarse los criterios de necesidad, vinculación, duración, partes involucradas y alcance, considerando los mercados geográficos y de producto afectados por la operación notificada.
33. En este caso y, según se ha expuesto en la sección precedente, esta CNDC no ha encontrado elementos de preocupación respecto de la operación notificada y, habiendo evaluado los criterios de necesidad, vinculación, duración, partes involucradas y alcance, no existen objeciones que formular a las restricciones estipuladas, tal como han sido acordadas en el marco de la transacción -en las condiciones y términos ya reseñados-.

---

<sup>13</sup> Si bien la parte notificante solicitó la confidencialidad de este instrumento, transcribió íntegra y literalmente las disposiciones vinculadas a la confidencialidad en el formulario F0+F1 presentado y además indicó que lo allí plasmado podría ser utilizado como resumen no confidencial.

#### **IV. CONCLUSIONES**

34. Por lo expuesto, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA concluye que la operación de concentración económica notificada no infringe el artículo 8° de la Ley 27.442, al no restringir o distorsionar la competencia, de modo que pueda resultar perjuicio al interés económico general.
35. Por ello, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA recomienda al SEÑOR SECRETARIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO: (i) dispensar a la notificante de acompañar los anexos referenciados en el considerando 14 y considerar completo el formulario F0+F1 y (ii) autorizar la operación de concentración económica que consiste en la adquisición por parte de UNILEVER DE ARGENTINA S.A. del inmueble identificado como Parcela Dieciséis sita en la Sección P, Quinta 1, integrante del denominado Complejo Industrial Hurlingham, ubicado en la localidad de William Morris, Partido de Hurlingham, Provincia de Buenos Aires, todo ello en virtud de lo establecido en el artículo 14, inciso (a), de la Ley 27.442.
36. Elévese el presente dictamen al SEÑOR SECRETARIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO para su conocimiento.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Dictamen de Firma Conjunta**

**Número:**

**Referencia:** CONC. 1925 - Dictamen - Autoriza Art.14 a) Ley N° 27.442

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.

Digitally signed by Florencia Bogo  
Date: 2024.06.05 18:01:18 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by Maria Paula Molina  
Date: 2024.06.05 18:29:59 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by Eduardo Rodolfo Montamat  
Date: 2024.06.05 18:31:20 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by Lucas TREVISANI VESPA  
Date: 2024.06.06 08:50:02 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by Alexis Pirchio  
Date: 2024.06.07 09:30:24 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL  
ELECTRÓNICA - GDE  
Date: 2024.06.07 09:30:46 -03:00