



Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

198

Ref: Exp-S01:0236721/04 (OPI N° 94) HS/SA-DO

Opinión Consultiva N° 198

BUENOS AIRES, 2 NOV 2004

Se presentó ante esta COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA el Dr Juan M Quintana, en su carácter de apoderado de ALTO PALERMO S A (en adelante "APSA") a fin de requerir una opinión consultiva respecto de la obligación de notificar una operación de concentración económica en los términos del Artículo 8° de la Ley N° 25 156

El consultante informó que en virtud del llamado a Licitación Pública Nacional e Internacional para el mejoramiento de la oferta de adquisición del inmueble sito en la Avda Rivadavia 5108. Capital Federal, conocido como "Shopping Caballito" o "Caballito Shopping" y para su adjudicación, efectuado por el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 17, Secretaría N° 34, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en los autos caratulados "EL HOGAR OBRERO COOPERATIVA DE CONSUMO EDIFICACION Y CREDITO LIMITADA S/ CONCURSO PREVENTIVO S/ INCIDENTE DE AUTORIZACIÓN DE VENTA AVDA RIVADAVIA 5108 (SHOPPING CABALLITO)". (Expediente N° 61679), su representada se presentó a dicho llamado con fecha 14 de septiembre de 2004

Continuó relatando que el objeto de la licitación consistió en la venta de cinco unidades funcionales de propiedad de EL HOGAR OBRERO, integrantes, aunque con cierta independencia física y jurídica, de un consorcio de copropietarios compuesto por un número mucho mayor de otras unidades

Destacó que en las unidades funcionales funciona actualmente el denominado "Shopping Caballito" y que las mismas en su actual disposición se encuentran internamente divididas en 64 locales comerciales y 11 gastronómicos, poseyendo además dos ascensores y cuatro escaleras mecánicas

A
[Handwritten signature]



Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica
Comisión Nacional de Defensa de los Consumidores

Indicó que dichas unidades fueron alquiladas por su actual propietario a la firma CINCUENTA Y UNO CERO OCHO S A (en adelante "5108SA"), quien a su vez, las sublocó a otras personas que desarrollan allí sus actividades de comercialización

Señaló también que a raíz de que 5108SA no abonó ciertos alquileres a EL HOGAR OBRERO fue demandado por este último, cuyos juicios respectivos se encuentran radicados ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 52, Secretaría Unica, de la Ciudad de Buenos Aires

Informó que quien resulte adjudicatario de las unidades funcionales en el marco de la licitación sustituirá a EL HOGAR OBRERO en los juicios señalados en el párrafo precedente

Como fuera referido, su representada se presentó a la licitación el día 14 de septiembre de 2004, debiendo mejorar bajo sobre cerrado una oferta preexistente, que el día 22 de septiembre de 2004 se realizaría el acto de apertura de sobres y posterior puja hasta que resulte ganador aquél que ofrezca el precio mas alto por la compra de las unidades funcionales referidas

Indico además que, una vez finalizada la licitación, el ganador debería integrar mediante depósito en la cuenta de autos la diferencia entre la garantía provisoria y el 10% de la oferta, lo que debía acreditarse antes de las 13:30 hs del día 24 de septiembre de 2004, en concepto de garantía definitiva, siendo el saldo del precio abonado en tres cuotas, cada una equivalente al 30% del precio ofrecido, debiendo las mismas ser acreditadas, la primera hasta las 13.30 hs del día 1 de octubre de 2004, la segunda hasta el 15 de octubre de 2004 y la tercera antes del día 29 de octubre de 2004

Continuó diciendo que una vez integrado totalmente el precio, dentro las 24 horas se procedería a la adjudicación de los inmuebles y la escrituración se realizaría dentro de los 30 días hábiles posteriores a la notificación del auto que declare la adjudicación previamente citada

También refirió que APSA se dedica a: (i) alquilar locales y espacios que integran y componen los centros comerciales (comúnmente conocidos como "shopping centers") de su propiedad, y (ii) administrar los sectores y servicios comunes de los referidos centros comerciales.



Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

Expresó que APSA y sus controladas superan en el país el volumen de negocios establecido en el Artículo 8 de la Ley N° 25 156, que IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES, S A (en adelante "IRSA") es el principal accionista de su representada, siendo titular del 53,8% de su capital social, habiendo esta última efectuado una adquisición en el período de doce meses anteriores a la fecha de la presente consulta, conforme surge del Expediente N° S01:0068587/2004 (Conc N° 452)

Por último el apoderado de APSA formuló tres consultas a esta Comisión Nacional: (i) si la operación antes descrita debía encuadrar como una operación de concentración económica alcanzada por la Ley N° 25 156, y en razón de ello, sujeta a la notificación prevista en el Artículo 8 de la Ley N° 25 156; (ii) informar el criterio aplicable acerca de la exención prevista en el artículo 10, inciso e) de la Ley N° 25 156, teniendo en cuenta la participación accionaria que tiene IRSA en APSA; y (iii) a partir de cuando quedaría perfeccionada la operación y por lo tanto comenzaría a correr el plazo para realizar la notificación prevista en el artículo 8 de la Ley N° 25 156, teniendo en cuenta el procedimiento de adjudicación previamente explicado, en caso de corresponder

Atento al artículo periodístico publicado el día 23 de septiembre de 2004 en el Diario Ambito Financiero, titulado "El grupo Chileno Else se queda con el Caballito Shopping Center", esta Comisión Nacional corrió vista del mismo al presentante a fin de informara si mantenía vigente la consulta efectuada en los términos planteados en su presentación original

Con fecha 20 de octubre de 2004 el apoderado de APSA efectuó una presentación ante esta Comisión Nacional manifestando que de acuerdo a lo dispuesto en el Punto 10 del Pliego de Licitación Pública Nacional e Internacional para el mejoramiento de la oferta de adquisición del inmueble sito en la Avda Rivadavia 5108, en caso de producirse la falta de integración de las cuotas del saldo del precio, se procedería a intimar a quien hubiera formulado la segunda mejor oferta a integrar la diferencia resultante entre la garantía provisoria y el 10% de la oferta definitiva, procedimiento que sería aplicable sucesivamente hasta que el oferente cumpla con el pago íntegro del precio comprometido

En dicha presentación afirmó también que en la audiencia celebrada el día 22 de septiembre de 2004 en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 17,



Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

Secretaría N° 34, se declaró como mejor oferta la efectuada por el ELSE S A y como segunda la efectuada APSA. Es decir, en el caso de que ELSE S A no integrara el saldo del precio, por aplicación de lo dispuesto en el Punto 10 del Pliego antes mencionado, APSA podría integrar el saldo de precio resultando adquirente de los inmuebles en cuestión.

Con fecha 26 de octubre de 2004 esta Comisión Nacional solicitó al presentante copia del Pliego de Bases y Condiciones del llamado a Licitación y que informara si el adjudicatario de la licitación había integrado la totalidad del precio ofrecido, y en caso negativo, que indicara cuántas cuotas había abonado y en qué fecha debía abonar las restantes.

Mediante presentación de fecha 28 de octubre de 2004, el presentante indicó que ELSE S A había abonado a la fecha las dos primeras cuotas, quedando pendiente la tercera y última cuota, que debía ser abonada el día 29 de octubre de 2004.

El día 2 de noviembre de 2004, el consultante informó a esta Comisión Nacional que con fecha 29 de octubre de 2004 ELSE S A había abonado la tercera y última de las cuotas establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones, resultando adquirente del inmueble objeto de la presente consulta.

Habiendo reseñado los hechos descriptos por el presentante, y luego del análisis de la documentación obrante en las presentes actuaciones, corresponde en esta instancia que esta Comisión Nacional se expida sobre la consulta planteada.

En este sentido esta Comisión Nacional entiende que las opiniones consultivas fueron estatuidas con la finalidad de facilitar a los sujetos involucrados en una operación de concentración económica el acceso a un mecanismo ágil para dilucidar el verdadero sentido y alcance de los preceptos contenidos en la Ley N° 25 156 y en especial, en su Capítulo III, evitando de este modo el dispendio innecesario de recursos derivados de notificaciones erróneas¹.

Consecuentemente esta Comisión Nacional ha señalado que " toda consulta presentada ante esta Comisión Nacional debe necesariamente vincularse con un caso concreto pasible de notificación. Ratificando esta inteligencia es que el decreto 89/2001, reglamentario

¹ Ver Opinión Consultiva N° 128.



Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

0"

de la Ley N° 25 156, ha dispuesto en el Artículo 8° de su anexo que las opiniones consultivas deberán ser presentadas por "las partes involucradas en una operación"²

Ahora bien, tal y como fuera planteada la operación sujeta a consulta en virtud de la información brindada por el presentante, surge que ELSE S A. ha resultado adjudicatario de la Licitación Pública Nacional e Internacional para el mejoramiento de la oferta de adquisición del inmueble sito en la Avda Rivadavia 5108, conocido como "Shopping Caballito" o "Caballito Shopping", abonando la totalidad del precio ofrecido

En razón de ello, dado que el planteo presentado por el consultante se ha tornado abstracto, corresponde a esta Comisión Nacional no asumir su tratamiento y se proceda al archivo de los presentes actuados sin más trámite

Handwritten marks and scribbles on the left side of the page.

Handwritten signatures and scribbles on the right side of the page.

² Ver Opinión Consultiva N° 128