



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

Kubrick

Ref.: Exp-S01:0346542/2005 (OPI N° 111) HGM/DO

Opinión Consultiva N° 2/2

BUENOS AIRES, 7 NOV 2005

Se presentaron ante esta COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA el Sr. Juan Patricio O'Farrell, en su carácter de Vicepresidente a cargo de la presidencia de ARGENTIMO S A. (en adelante "ARGENTIMO"), AUCHAN ARGENTINA S A (en adelante "AUCHAN") y CONSTRUCTORA SAN JOSÉ ARGENTINA S.A. (en adelante "CONSTRUCTURA"), y los Dres. Gastón Armando Lernoud y Juan Manuel Quintana, en su carácter de apoderados de ALTO PALERMO S A (APSA) (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.

Los consultantes informaron que el 3 de marzo del año 2000 AUCHAN adquirió un inmueble ubicado en la Ciudad de Buenos Aires

Posteriormente, mediante una primera escisión de AUCHAN, se transfirió el 70,30% de la propiedad del inmueble en cuestión a ARGENTIMO, empresa ésta última que fuera creada como consecuencia de la escisión referida. Actualmente, mediante una segunda escisión de la nombrada empresa, está siendo objeto de aprobación por parte de la Inspección General de Justicia, una segunda transferencia del negocio inmobiliario de AUCHAN a ARGENTIMO, dentro del cual está incluido el restante 29,70% de la propiedad del inmueble mencionado.

Continuaron explicando los consultantes, que en el inmueble mencionado, por otra parte, está previsto y autorizado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, realizar un centro comercial.

Asimismo, las partes indicaron que el 1° de abril de 2005 las empresas del Grupo AUCHAN en la República Argentina, es decir, AUCHAN, ARGENTIMO, e INVERSIONES AUCHAN ARGENTINA S.A., fueron adquiridas por el Grupo español San José.

Surge también de la presentación objeto de consulta que el día 29 de agosto de 2005 las sociedades APSA, ARGENTIMO, AUCHAN y CONSTRUCTORA suscribieron un

[Handwritten signatures]



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

acuerdo marco que sienta las pautas sobre las cuales llevarán adelante un proceso de negociación de buena fe que finalizará el 6 de septiembre de 2005, a fin de proyectar, registrar, organizar, construir y desarrollar en el inmueble referido un complejo edilicio que se afectará al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, que constará de un hipermercado, locales comerciales en la Planta Baja, un centro comercial, también denominado "shopping center", y un espacio destinado a estacionamiento, que constará, al momento de inauguración del complejo, de dos mil doscientos (2200) espacios de chocheras.

Asimismo, las partes afirman que para el supuesto de firmarse los acuerdos definitivos es intención de las partes que ARGENTIMO transfiera el inmueble a APSA y, que una vez finalizada la construcción del complejo edilicio, APSA transfiera a ARGENTIMO la titularidad de las unidades funcionales correspondientes al hipermercado y los locales comerciales de la entrada, y, que a su vez, APSA quede como titular de las unidades funcionales destinadas al "shopping center". Asimismo, es intención de las partes que ambas sociedades sean cotitulares de la superficie destinada a las cocheras.

Finalmente, explicaron los consultantes en el proceso de negociación ARGENTIMO también otorgaría a APSA, el derecho de opción preferente para que adquiriera los locales comerciales de la entrada o adquiriera cualquier derecho que ARGENTIMO se propusiere negociar respecto de los locales comerciales de la entrada, y el derecho para que APSA pueda mejorar cualquier eventual oferta de terceros interesados en adquirir o negociar o explotar bajo cualquier título los locales comerciales de la entrada.

En los términos enunciados, los consultantes preguntan si la operación mencionada puede considerarse una operación de concentración económica conforme lo describe el artículo 6° de la Ley N° 25.156, en tanto en el caso consultado no hay toma de control o transferencia de una empresa, y el inmueble que sería objeto de la misma, si bien cuenta con una aprobación municipal para desarrollar un centro comercial, no tiene en la actualidad explotación comercial alguna ni clientela asociada.

El artículo 6° de la Ley N° 25.156 define a las concentraciones económicas como la toma de control de una o varias empresas, a través de la realización de una serie de actos que dicho artículo enumera. Es decir, los actos objeto de notificación obligatoria siempre



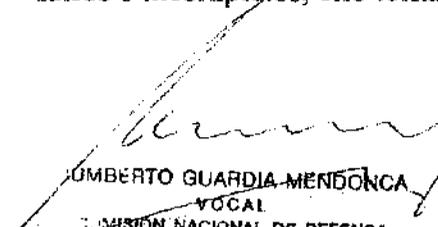
Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

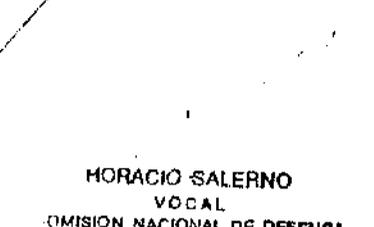
implican de alguna forma la toma de control – sea de iure o de facto- de una, varias empresas o de sus activos¹

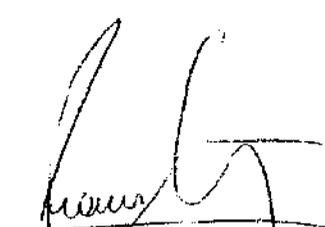
En este sentido tiene dicho esta Comisión Nacional que se entiende por activos “todos aquellos que permitan el desarrollo de una o varias actividades, a las que se les pueda, además, atribuir un volumen de negocios independiente, con clientela y valor propios originado en la posibilidad de generar asuntos de naturaleza económica”²

El caso traído a consulta, en los términos que ha sido planteado, consiste simplemente en la transferencia de un inmueble, apto para el desarrollo de un centro comercial, pero que no involucra la transferencia de unidad de negocio alguna, razón por la cual esta Comisión Nacional opina que la operación descripta no encuadra en lo establecido por el artículo 6° de la Ley N° 25.156, y por consiguiente no debe ser notificada³.

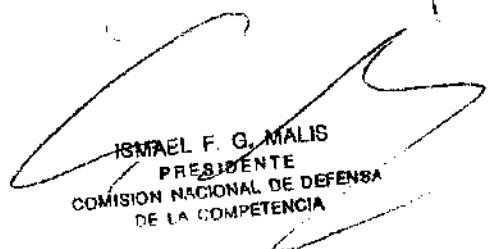
No obstante ello, esta Comisión hace saber a los presentantes que esta opinión consultiva ha sido emitida valorando como sustento fáctico la descripción realizada en los escritos obrantes en el Expediente de referencia, por lo que si los hechos relatados fueran falsos o incompletos, ello tornaría inaplicables los conceptos aquí vertidos


UMBERTO GUARDIA-MENDONÇA
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA


HORACIO SALERNO
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA


MAURICIO BUTERA
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA


EGO PABLO FOVOLO
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA


ISMAEL F. G. MALIS
PRESIDENTE
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

¹ Ver, entre otras, Opinión Consultiva N° 182

² Ver, entre otras, Opiniones Consultivas Nros 18, 83, 93,98, 101, 102, 127, 130, 131, 173, 178

³ En tal sentido, ver Opinión Consultiva N° 95.