



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior

"2007 - Año de la Seguridad Vial"

12



BUENOS AIRES, 5 MAR 2007

VISTO el Expediente N° S01:0006348/2007 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 58 de la Ley N° 25.156 faculta a la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 22.262 a intervenir en las causas que se inicien durante la vigencia de la primera de las normas legales citadas, subsistiendo sus funciones hasta que se constituya y se ponga en funcionamiento el TRIBUNAL NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA en el ámbito del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION.

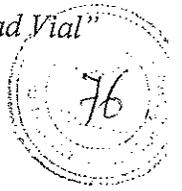
Que, en consecuencia, las operaciones de concentración económica en las que intervengan empresas cuya envergadura determine que deban realizar la notificación prevista en el Artículo 8° de la Ley N° 25.156, procede su presentación y tramitación por los obligados ante la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en la órbita de la SECRETARIA DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, en virtud de lo dispuesto y por la integración armónica de los Artículos 6° a 16 y 58 de dicha ley.

Que el expediente citado en el Visto, se inició como consecuencia de la consulta efectuada por las empresas IRSA INVERSIONES Y



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior

112



REPRESENTACIONES S.A. y BANCO RIO DE LA PLATA S.A., ante la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA:

Que con fecha 5 de enero de 2007, las empresas mencionadas presentaron su consulta y haciendo saber que, con fecha 28 de diciembre de 2006 la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. suscribió un documento por el que realizó una oferta a la empresa BANCO RIO DE LA PLATA S.A., por la transferencia a favor de la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A., del dominio pleno del inmueble sito en la calle Bouchard números 551/557, esquina a la calle Tucumán sin número, esquina Avenida Eduardo Madero número 550 de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, que consta de un edificio de oficinas que se encuentran alquiladas, y por la cesión a favor de la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A., de todos los contratos, derechos, obligaciones y demás documentación atinentes a la explotación y locación del edificio.

Que manifestaron las consultantes que entienden que, la operación descripta no encuadra en el concepto de activos que ha definido la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA y, por lo tanto, no debe ser notificada pues no queda incluida dentro de ninguno de los incisos del Artículo 6° de la Ley N° 25.156, atento que, sólo se trata de la transferencia de un inmueble y sus unidades funcionales; no se transfiere clientela ni personal.

Que la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior



COMPETENCIA ha emitido su dictamen y aconseja al señor Secretario disponer que la operación precedentemente descripta queda sujeta al control previo previsto en el Artículo 8° de la Ley N° 25.156.

Que el suscripto comparte los términos del dictamen emitido por la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, al cual cabe remitirse en honor a la brevedad, y cuya copia autenticada se incluye como Anexo que con NUEVE (9) hojas autenticadas forma parte integrante de la presente resolución.

Que el infrascripto resulta competente para el dictado del presente acto en virtud de lo establecido en el Artículo 2° de la Resolución N° 26 de fecha 12 de julio de 2006 de la ex - SECRETARIA DE COORDINACION TECNICA del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION.

Por ello,

EL SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR

RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Sujétase al control previo previsto por el Artículo 8° de la Ley N° 25.156 la operación traída a consulta por las empresas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. y BANCO RIO DE LA PLATA S.A.

ARTICULO 2°.- Hácese saber a las consultantes que la presente resolución ha tenido en cuenta como sustento fáctico, lo manifestado por las partes en su descripción de la operación, motivo por el cual, cualquier omisión o



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior



modificación de las circunstancias referidas invalidan la misma.

ARTICULO 3°.- Considérase parte integrante de la presente resolución, al dictamen emitido por la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en la órbita de la SECRETARIA DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, de fecha 23 de febrero de 2007, que en NUEVE (9) hojas autenticadas se agregan como Anexo a la presente medida.

ARTICULO 4°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCION SCI N° 12

Lic. MARIO GUILLERMO MORENO  
SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR  
MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior  
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia



Expediente S01:0006348/2007 (OPI N° 131) JS/DO-MC

Opinión Consultiva N° 224

BUENOS AIRES, 23 FEB 2007

SEÑOR SECRETARIO:

Elevo a su consideración el presente dictamen referido a las actuaciones que tramitan bajo expediente S01:0006348/2007, caratulado "IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. Y BANCO RIO DE LA PLATA S.A. S/ CONSULTA INTERPRETACION LEY 25.156 (OPI. N° 131)", del Registro del Ministerio de Economía y Producción, e iniciadas en virtud de la consulta promovida en los términos del artículo 8° del Decreto PEN N° 89/2001, reglamentario de la Ley N° 25.156 por parte de las firmas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. y BANCO RIO DE LA PLATA S.A., en su carácter de fiduciario del fideicomiso financiero denominado "Edificio La Nación", suscripto con fecha 7 de junio de 2000.

#### I. SUJETOS INTERVINIENTES Y SU ACTIVIDAD

1. IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. (en adelante "IRSA") es una sociedad de bienes raíces constituida y vigente conforme las leyes de la República Argentina, que se dedica directa o indirectamente a través de subsidiarias a la actividad inmobiliaria en Argentina. IRSA concentra su actividad en: (i) la compra, desarrollo y operación de edificios de oficina y otras propiedades destinadas a comercio, fuera de los centros comerciales, principalmente para alquiler, (ii) la compra, desarrollo y operación de

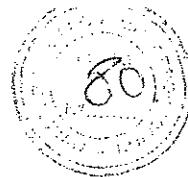
7  
7

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior  
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

12



centros comerciales, (iii) la compra y desarrollo de inmuebles destinados a vivienda principalmente para su venta (iv) la compra y operación de hoteles de lujo, (v) la compra de inmuebles en zonas estratégicas como reserva para futuros emprendimientos o para su venta.

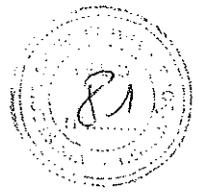
2. Las empresas controladas por IRSA son las siguientes: i) PALERMO INVEST S.A., que se dedica a la actividad de inversión; ii) HOTELES ARGENTINOS S.A., dedicada a la actividad hotelera; iii) LLAO LLAO RESORTS S.A., también dedicada a la actividad hotelera, particularmente a la explotación del Hotel Llao Llao Resorts; iv) RITELCO S.A., sociedad holding que realiza inversiones en general y tiene participaciones en otras sociedades públicas o privadas, nacionales o extranjeras; v) INVERSORA BOLÍVAR S.A., dedicada a la actividad de desarrollos Inmobiliarios, excluidos al presente lo concerniente a administración y construcción de Shoppings Centres; vi) PEREIRAOLA S.A., que se dedica también a realizar desarrollos Inmobiliarios, excluidos al presente lo concerniente a administración y construcción de Shoppings Centres; vii) ABRIL S.A., que realiza la misma actividad que la empresa antes nombrada; viii) BALDOVINOS S.A., que realiza la misma actividad que la empresa antes nombrada; ix) PUERTO RETIRO S.A., que realiza la misma actividad que la anterior; x) CANTERAS NATAL CRESPO S.A., dedicada a la extracción y venta de áridos; xi) ALTO PALERMO SOCIEDAD ANÓNIMA (APSA), dedicada a la administración y desarrollos inmobiliarios, incluidos shoppings centres; xii) SHOPPING NEUQUÉN S.A., que desarrolla emprendimientos incluidos Shoppings Centres; xiii) EMPRENDIMIENTO RECOLETA S.A., que se dedica a la construcción, mantenimiento, operación y explotación bajo el régimen de concesión de uso de bienes de

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior  
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

12



un sector del Centro Cultural Recoleta de la Ciudad de Buenos Aires; xiv) INVERSORA DEL PUERTO S.A. (en liquidación), que realiza compra venta, arrendamientos, fideicomisos, contratos de hospedaje de inmuebles rurales o urbanos con destino a apart-hoteles, hosterías, tiempos compartidos, centros comerciales; xv) E-COMMERCE LATINA S.A., sociedad holding; xvi) TARSHOP S.A., dedicada a la emisión y comercialización de tarjetas de crédito por sistema cerrado; xvii) MENDOZA PLAZA SHOPPING S.A., que desarrolla emprendimientos y shopping centres; xviii) SHOPPING ALTO PALERMO S.A., dedicada a la actividad de Inversiones, desarrollos y explotaciones mobiliarias e inmobiliarias; xix) ALTOCITY.COM S.A., dedicada al desarrollo de actividades y servicios en materia de comercio electrónico y/o prestaciones de servicios comerciales, culturales y turísticos, a través de redes electrónicas y/o informáticas; xx) FIBESA S.A., dedicada a la actividad comercializadora inmobiliaria, incluyendo locales de SHOPPINGS CENTRES; xxi) CONIL S.A., que brinda servicios inmobiliarios; xxii) METROSHOP S.A., dedicada a la comercialización y financiación de créditos de consumo; xxiii) NUEVAS FRONTERAS S.A., dedicada a la actividad inmobiliaria – Hotelera, particularmente a la explotación del Hotel Inter-Continental; xxiv) BANCO DE CRÉDITO Y SECURITIZACIÓN S.A., dedicada a la actividad bancaria comercial de 2º grado con el objeto de promover la creación de un mercado secundario de hipotecas en el país y la securitización de activos crediticios; xxv) BANCO HIPOTECARIO S.A., que es una entidad Financiera; xxvi) BUENOS AIRES TRADE AND FINANCE CENTER S.A., que se dedica a los desarrollos inmobiliarios, excluidos al presente lo concerniente a administración y construcción de Shoppings Centres; y xxvii) PATAGONIAN

2A - 12

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior  
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia



INVESTMENT S.A., que desarrolla la actividad de inversión inmobiliaria y mobiliaria, representaciones, construcción y administración de inmuebles.

3. BANCO RIO DE LA PLATA S.A. (en adelante "BANCO RIO") se presenta en estas actuaciones únicamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso financiero denominado "Edificio La Nación", suscripto con fecha 7 de junio de 2000 (en adelante "el Fideicomiso").
4. Como se dijo, el Fideicomiso fue constituido mediante contrato suscripto el 7 de junio de 2000 como Fondo de Inversión Directa. El 1 de febrero de 2001 mediante Escritura N° 149 se hizo efectiva la transferencia de la propiedad fiduciaria del inmueble objeto de la operación que se informa. El Fideicomiso sólo es titular en carácter fiduciario únicamente del inmueble objeto de la transacción que se consulta en estos actuados. El Fideicomiso Edificio La Nación no tiene otros activos ni actividad más que la vinculada al citado inmueble y a los contratos a él vinculados.

## II. LA OPERACION SUJETA A CONSULTA

5. Los apoderados de las consultantes informan que con fecha 28 de diciembre de 2006 IRSA -en comisión- suscribió un documento por el que realizó una oferta al BANCO RIO, por la transferencia a favor de IRSA, en el carácter invocado, del dominio pleno del inmueble sito en la calle BOUCHARD números 551/557, esquina a la calle TUCUMÁN sin número, esquina AVENIDA EDUARDO MADERO número 550 (en adelante el "Inmueble"), que consta de un edificio de oficinas que se encuentran alquiladas, y por la cesión a favor de

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior  
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

12



- IRSA, en el carácter invocado, de todos los contratos, derechos, obligaciones y demás documentación atinentes a la explotación y locación del Edificio (en adelante "la-Oferta").
6. En la misma fecha la Oferta fue aceptada por el BANCO RIO, quedando así ambas partes obligadas a efectuar la transferencia del dominio pleno mediante escritura pública del Inmueble y a la cesión de los derechos enumerados.
  7. IRSA compró en comisión con la finalidad de que eventualmente puedan participar terceros inversores en la adquisición de hasta un 50 % del Inmueble. De acuerdo a lo declarado por las partes, aún no se ha designado comitente por dicho 50%, pudiendo IRSA, de acuerdo a lo pactado, informar al vendedor los datos del comitente hasta cinco días antes de la fecha de escrituración prevista para el 15 de Marzo de 2007. En caso que IRSA no designase comitente será ella quien adquiera la totalidad del Inmueble al momento de la escritura.
  8. Las consultantes entienden que la operación descrita no encuadra en el concepto de activos que ha definido esta Comisión y, por lo tanto, no debe ser notificada pues no queda incluida dentro de ninguno de los incisos del artículo 6° de la Ley 25.156, atento que, a su decir: i) sólo se trata de la transferencia de un inmueble y sus unidades funcionales; ii) no se transfiere clientela; y iii) no se transfiere personal.

### III. EL PROCEDIMIENTO

9. El día 5 de enero de 2007, se presentaron ante esta Comisión Nacional los apoderados de IRSA y BANCO RIO, a fin de requerir la presente opinión consultiva.

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior  
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia



10. Con fecha 8 de enero de 2007, esta Comisión Nacional hizo saber a los representantes que deberían acreditar la personería invocada mediante instrumento original o copia certificada por escribano público de los poderes otorgados a favor de los representantes, advirtiéndose que hasta tanto se dé cumplimiento a lo ordenado no correría el plazo establecido en el artículo 8° del Decreto N° 89/2001.
11. El día 9 de enero de 2007, el apoderado de BANCO RIO acreditó debidamente la personería invocada mediante la copia certificada del poder otorgado a su favor.
12. Tras analizar la información presentada, en la misma fecha, esta Comisión Nacional requirió a las empresas consultantes que brinden información necesaria a los fines de responder la consulta planteada.
13. Los días 18 y 29 de enero de 2007 las partes dieron respuesta a lo solicitado el día 9 de enero.
14. Con fecha 29 de enero de 2006 esta Comisión requirió nueva información a las partes notificantes.
15. El día 9 y 14 de febrero de 2007 las partes dieron respuesta a lo solicitado, reanudándose a partir del día hábil posterior al último, el cómputo del plazo establecido en el artículo 8 del Anexo I del Decreto N° 89/2001 y apartado a.4. del Anexo I de la Resolución SCI N° 26/2006.

#### IV. ANALISIS DE LA CUESTIÓN PLANTEADA

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior  
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia



16. Habiendo descripto, en los apartados anteriores, las principales características de la operación traída a consulta, corresponde en esta instancia expedirse sobre la misma.

17. 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 implican de alguna forma la toma de control – sea de iure o de facto- de una, varias empresas o de sus activos<sup>1</sup>.

18. Esta Comisión Nacional ha entendido en diversas Opiniones Consultivas que deben entenderse por activos, en los términos descriptos por el artículo 6 inciso d) de la ley 25.156, a todos aquellos que posibiliten el desarrollo de una o varias actividades, a las que se puedan atribuir un volumen de negocios independiente, con clientela y valor propios originado en la posibilidad de generar asuntos de naturaleza económica.<sup>2</sup>

19. El caso traído a consulta importa la adquisición de un inmueble con oficinas actualmente en alquiler, junto con todos los derechos de explotación y locación del mismo. Consecuentemente, se está refiriendo pues a un activo que permite el desarrollo de una actividad independiente, es decir, en el caso concreto la actividad inmobiliaria, al que además se le puede atribuir un volumen de negocios independiente, con clientela y valor propios originados en la posibilidad de asuntos de naturaleza económica. La clientela estará integrada por aquellas personas proclives a locar oficinas en el edificio objeto de la compra

<sup>1</sup> Ver, entre otras, Opinión Consultiva N° 182.

<sup>2</sup> Ver, entre muchas otras, Opinión Consultiva Nro. 18, 83, 93, 98, 101, 102, 127, 130, 131, 173, 178, 193, 194.

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior  
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

12



venta y el valor propio se hace por demás patente toda vez que nadie podría discutir que la actividad que permite desarrollar el inmueble a transferir tiene naturaleza económica.

20. Señalado lo anterior, va de suyo que el inmueble objeto de la operación es un activo en los términos de la Ley N° 25.156. Ello así, si las empresas involucradas superasen en el país la suma mínima prevista en la mencionada norma, no advirtiéndose que sea aplicable al caso alguna de las excepciones previstas en el artículo 10, corresponde que las partes notifiquen la operación sujeta a consulta de conformidad con lo establecido por el artículo 8 de la Ley de Defensa de la Competencia.

21. Que las notificantes han invocado la Opinión Consultiva N° 93 como antecedente de una situación similar a la presente. Al respecto, esta Comisión interpreta que en aquella ocasión se trató de una compraventa de un inmueble que como había sido informada no encuadraba en ninguno de los incisos del Art. 6°. En esta oportunidad, la compraventa de inmueble en cuestión involucra la transferencia de activos a las que sin duda se le puede otorgar un volumen de negocio independiente y el desarrollo de una actividad cuyo destino es la oferta de oficinas para uso corporativo.

22. Por todo lo expuesto, la operación traída a consulta, se encuentra encuadrada en los términos del artículo 6° de la Ley N° 25.156 y, en consecuencia, está sujeta a la obligación de notificar dispuesta por el artículo 8° de la mencionada norma.

#### V. CONCLUSION

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL

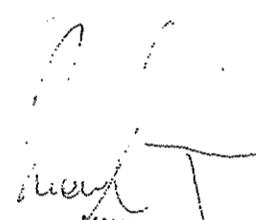


Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior  
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia



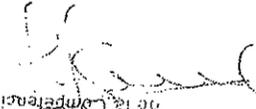
23. En base a las consideraciones expuestas en los párrafos que anteceden, esta Comisión Nacional de Defensa de la Competencia aconseja al SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION disponer que la operación traída a consulta queda sujeta al control previo previsto por el artículo 8° de la Ley N° 25.156. Asimismo, hacer saber a los consultantes que la presente 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.

  
LIC. JOSE A. SBRAITTELLA  
PRESIDENTE  
COMISION NACIONAL DE DEFENSA  
DE LA COMPETENCIA

  
MAURICIO BOTERA  
VOCAL  
COMISION NACIONAL DE DEFENSA  
DE LA COMPETENCIA

  
DIEGO PABLO POVOLO  
VOCAL  
COMISION NACIONAL DE DEFENSA  
DE LA COMPETENCIA

... de Secretaría. A una Vocal Humberto Gerard Urduega  
no se le opusieron en un momento en  
comisión oficial en la Promoción de  
Mendoza. Conste.

  
Comisión Nacional de Defensa  
de la Competencia