

405



Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica

"2004 - Año de la Antártida Argentina"

171



BUENOS AIRES, 17 NOV 2004

VISTO el Expediente N° S01:0258477/2004 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, dependiente de la SECRETARIA DE COORDINACION TECNICA 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 las presentes actuaciones dan cuenta de la notificación presentada en los términos del referido Artículo 8° de la Ley N° 25.156, con relación a la operación de concentración económica consistente en la adquisición por parte de ALTO PALERMO SOCIEDAD ANONIMA de la propiedad de las acciones de



Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica

titularidad de los señores Don Jorge Ernesto PEREZ CUESTA, Don Gonzalo PEREZ CUESTA ORTEGA y Don Juan Manuel GARCIA SALAZAR Y MARINA, del CUARENTA Y NUEVE COMA NOVENTA POR CIENTO (49,90%) del Capital Social de la empresa PEREZ CUESTA SOCIEDAD ANONIMA, COMERCIAL E INDUSTRIAL, acto que encuadra en el Artículo 6° inciso c) de la Ley N° 25.156.

Que la operación de concentración económica que se notifica no infringe el Artículo 7° de la Ley N° 25.156 al no disminuir, restringir o distorsionar la competencia, de modo que pueda resultar perjuicio al interés económico general.

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 I y es parte integrante de la presente resolución.

Que el infrascripto resulta competente para el dictado del presente acto en virtud de lo establecido en los Artículos 13 y 58 de la Ley N° 25.156.

Por ello,

EL SECRETARIO DE COORDINACION TECNICA

RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Autorízase la operación de concentración notificada, consistente en la adquisición por parte de ALTO PALERMO SOCIEDAD ANONIMA de la propiedad de las acciones de titularidad de los señores Don Jorge Ernesto PEREZ CUESTA, Don Gonzalo PEREZ CUESTA ORTEGA y Don Juan Manuel GARCIA SALAZAR Y MARINA, del CUARENTA Y NUEVE COMA NOVENTA POR CIENTO (49,90%) del



Ministerio de Economía y Producción
Secretaría de Coordinación Técnica



Capital Social de la empresa PEREZ CUESTA SOCIEDAD ANONIMA, COMERCIAL E INDUSTRIAL, en los términos en que ha sido notificada, todo ello de acuerdo a lo previsto en el Artículo 13 inciso a) de la Ley N° 25.156.

ARTICULO 2°.- Considérase parte integrante de la presente resolución al Dictamen emitido por la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, dependiente de la SECRETARIA DE COORDINACION TECNICA del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, de fecha 5 de noviembre de 2004, que en NUEVE (9) fojas autenticadas se agregan como Anexo I.

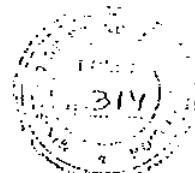
ARTICULO 3°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCION N° 171

Dr. LEONARDO MADCUR
SECRETARIO DE COORDINACION
TECNICA



SECRETARÍA
SECRETARÍA
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia



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

ANEXO A

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

Ref.: Expte. N° S01:0258477/04(Conc.N°476)MB/VV-EV-VDV
DICTAMEN N° 405
BUENOS AIRES, 6 5 NOV 2004

SEÑOR SECRETARIO:

Elevamos para su consideración el presente dictamen referido a la operación de concentración económica que tramita bajo el Expediente N° S01:0258477/2004 del Registro del Ministerio de Economía y Producción, caratulado "ALTO PALERMO S.A. (APSA), JORGE ERNESTO PEREZ CUESTA, GONZALO PEREZ CUESTA Y JUAN MANUEL GARCIA SALAZAR (GRUPO PEREZ CUESTA) y PEREZ CUESTA S.A.C.I. S/ NOTIFICACION ARTICULO 8 LEY N° 25.156 (Conc.476)"

I. DESCRIPCION DE LA OPERACIÓN Y ACTIVIDAD DE LAS PARTES

I.I. La operación

1. La operación de concentración notificada consiste en la adquisición por parte de ALTO PALERMO S.A. (en adelante "APSA") de la propiedad de las acciones de titularidad de JORGE ERNESTO PEREZ CUESTA, GONZALO PEREZ CUESTA ORTEGA y JUAN MANUEL GARCIA SALAZAR Y, MARINA (en adelante "GRUPO PEREZ CUESTA") de la empresa PEREZ CUESTA SOCIEDAD ANONIMA, COMERCIAL E INDUSTRIAL. (en adelante PEREZ CUESTA S.A.C.I).
2. A través del contrato que instrumenta la operación mencionada precedentemente, celebrado con fecha 29 de setiembre de 2004 (fs. 229/269),



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

171
Dra. MARTA A. LOPEZ
SECRETARIA
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia



ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

APSA adquirirá al GRUPO PEREZ CUESTA el 49,90% del capital social de la empresa PEREZ CUESTA S.A.C.I.

- Una vez que se haga efectiva la transferencia de las acciones de la sociedad PEREZ CUESTA S.A.C.I. a favor de APSA por parte del GRUPO PEREZ CUESTA, el comprador tendrá una tenencia accionaria del sesenta y ocho coma ocho por ciento (68,8%) de las acciones emitidas y en circulación de la empresa PEREZ CUESTA S.A.C.I., porcentaje que resulta de sumar a la actual tenencia accionaria de APSA en la sociedad PEREZ CUESTA S.A.C.I. equivalente al 18,90%, aquellas acciones objeto de la operación de concentración informada que representan un cuarenta y nueve coma noventa por ciento (49,90%) de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad PEREZ CUESTA S.A.C.I.

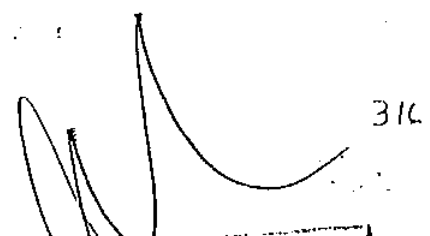
I.II. La actividad de las partes

- APSA es una sociedad anónima de bienes raíces constituida y existente bajo las leyes de la República Argentina, dedicada principalmente a la tenencia, locación, administración, desarrollo y adquisición de centros comerciales productivos, con una posición preponderante dentro del mercado.
- APSA es una sociedad controlada en forma directa e indirecta por INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANONIMA (en adelante IRSA). Como se señaló, IRSA es la controlante de APSA detentando el 56,8% de su capital social; es una sociedad de bienes raíces dedicada en forma directa o indirecta a través de subsidiarias, joint ventures y alianzas estratégicas, a actividades inmobiliarias en Argentina.
- El capital social de APSA está compuesto además por las empresas: i) PARQUE ARAUCO, con una tenencia accionaria del 27,8%; Se trata de una



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

Dra. MARTA A. LOPEZ
SECRETARIA
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

316

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

sociedad de bienes raíces constituida bajo las leyes de Chile, dedicada en forma directa o indirecta a través de subsidiarias, joint ventures y alianzas estratégicas, a la operación de diversos centros comerciales; ii) GSEM AP holding, con una tenencia accionaria del 5,7%; sociedad de propiedad indirecta de Goldman Sachs & Co, iii) el resto de la tenencia accionaria es propiedad del público y se negocia en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en el NASDAQ de Estados Unidos.

7. Los accionistas de APSA, controlan directa o indirectamente en la República Argentina a las siguiente sociedades: 1) SHOPPING NEUQUEN S.A.: sociedad que tiene como actividad principal el desarrollo de emprendimientos incluidos en shopping centers; 2) EMPRENDIMIENTO RECOLETA S.A.: sociedad cuya actividad principal es la construcción, mantenimiento, operación y explotación bajo el régimen de concesión de uso de bienes de un sector del Centro Cultural Recoleta de la Ciudad de Buenos Aires; 3) INVERSORA DEL PUERTO S.A.: sociedad cuya actividad principal es la compraventa, arrendamientos, fideicomiso, contratos de hospedaje de inmuebles rurales o urbanos con destino a apart-hoteles, hosterías, tiempos compartidos, shopping centers; 4) E-COMMERCE LATINA S.A.: sociedad cuya actividad principal es la participación directa e indirecta en sociedades vinculadas a los medios de comunicación; 5) TARSHOP S.A.: sociedad cuya actividad principal es la emisión y comercialización de tarjetas de créditos por sistema cerrado; 6) ALTO RESEARCH AND DEVELOPMENT S.A. (Ex Alto Invest S.A.): sociedad que tiene como actividad principal la creación, actualización y explotación de servicios de información y capacitación empresarial, comercial y económica; 7) PEREZ CUESTA S.A.C.I: sociedad cuya actividad principal es la inmobiliaria; 8) SHOPPING ALTO PALERMO S.A.: sociedad cuya actividad principal es la inversión, desarrollo y explotación mobiliaria e inmobiliaria; 9) ALTOCITY.COM



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

Dña. MAITA A. LUPEZ
SECRETARIA
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

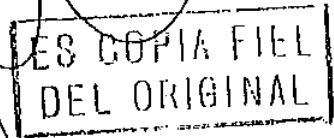
S.A.: sociedad cuya actividad principal es el servicio en materia de comercio;
10) FIBESA S.A.: sociedad cuya actividad principal es ser mandataria.

- 8. EL GRUPO PEREZ CUESTA, está conformado por los Señores: i) JORGE ERNESTO PEREZ CUESTA, D.N.I. 11.827.240, con domicilio en la calle Martínez de Rosas Nro. 889, Piso 3ro., Ciudad de Mendoza, ii) GONZALO PEREZ CUESTA ORTEGA D.N.I. 22.089.172, con domicilio en la calle Sarmiento 38, Piso 2º, Ciudad de Mendoza, y iii) JUAN MANUEL GARCIA SALAZAR Y MARINA, D.N.I. 93.323.265, con domicilio en la calle Adolfo 229, Borrego, Guaymallen, Ciudad de Mendoza, todos ellos representados por el Sr. JORGE ROBERTO GARCÍA SALAZAR, en su carácter de apoderado, conforme se acredita mediante copia certificada y legalizada de los poderes especiales adjuntados en las actuaciones (fs.37/46).
- 9. PEREZ CUESTA es una sociedad constituida y existente bajo las leyes de la República Argentina, su actividad principal es la inmobiliaria (Shopping Center) y es propietaria del predio donde se ubica el Mendoza Plaza Shopping cuya única actividad es la explotación del mismo. Su capital social es propiedad de: i) JORGE ERNESTO PEREZ CUESTA y GONZALO PEREZ CUESTA ORTEGA poseyendo cada uno de ellos el 22,54% del mismo; ii) JUAN MANUEL SALAZAR Y MARINA posee un 4,82%; iii) INVERSIONES FALABELLA ARGENTINA S.A. posee un 31,20% y iv) APSA posee un 18,90 %.

II. ENCUADRAMIENTO JURIDICO

10. Las sociedades involucradas dieron cumplimiento a los requerimientos de esta COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA efectuados en

[Handwritten signatures and initials]



uso de las atribuciones conferidas por el artículo 58 de la Ley N° 25.156, notificando la operación en tiempo y forma de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8 de dicha norma

11. La operación notificada consiste en una compraventa de acciones que encuadra en las previsiones del artículo 6, inciso c) de la Ley N° 25.156.
12. La obligación de efectuar la notificación obedece a que el volumen de negocios de las empresas afectadas supera el umbral previsto en el artículo 8 de la ley N° 25.156, y la operación no se encuentra alcanzada por ninguna de las excepciones dispuestas en dicha norma.

III. PROCEDIMIENTO

13. El día 8 de octubre de 2004, las empresas APSA, GRUPO PEREZ CUESTA Y PEREZ CUESTA S.A.C.I. realizaron una presentación ante esta Comisión Nacional, informando la operación de concentración económica.
14. Analizada la información suministrada por las notificantes, esta Comisión Nacional entendió que la presentación no satisfacía los requerimientos establecidos en el Formulario F1, por lo que procedió a realizar las observaciones pertinentes que fueron notificadas a las presentantes los días 18 y 19 de octubre de 2004 respectivamente, suspendiendo en consecuencia el plazo previsto en el artículo 13 de la Ley N° 25.156.
15. El día 1 de noviembre de 2004 APSA realizó la presentación suministrando la información requerida, dándose por aprobado el Formulario F1 en la última fecha mencionada.



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

DR. MARITA A. LOPEZ
SECRETARIA
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia



ES COPIA DEL ORIGINAL

IV. EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA OPERACIÓN DE CONCENTRACION SOBRE LA COMPETENCIA.

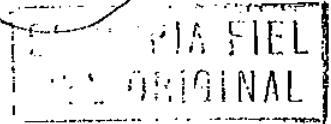
16. Como se anticipara, la operación notificada consiste en la adquisición por parte de APSA de la totalidad de las acciones propiedad que el GRUPO PEREZ CUESTA detenta en PEREZ CUESTA S.A.C.I., resultando de ello el control por parte de APSA de "Mendoza Plaza Shopping".
17. APSA es una empresa dedicada al alquiler y administración de locales comerciales y es controlada por IRSA, sociedad dedicada a actividades inmobiliarias en Argentina. Asimismo, APSA es controlante de Shopping Alto Palermo S.A., Shopping Neuquén S.A. y Fibesa S.A., empresas también vinculadas a las actividades de alquiler y administración de locales comerciales en shopping centers. Así, APSA posee el control y administra los centros comerciales de Alto Palermo, Abasto, Alto Avellaneda, Paseo Alcorta, Patio Bullrich, Buenos Aires Design (ubicados en la ciudad de Buenos Aires y la provincia de Buenos Aires) y Alto NOA Shopping (Salta).
18. Por su parte, el GRUPO PEREZ CUESTA, se concentra en las actividades de administración y locación de espacios de "Mendoza Plaza Shopping" en la ciudad de Mendoza.
19. Para determinar los efectos sobre la competencia que resultarán de la operación de concentración económica notificada es necesario delimitar el mercado que se verá afectado por la misma. No obstante, el emplazamiento geográfico de los distintos shopping centers pertenecientes a las firmas notificantes hace que no sea necesario definir mercados relevantes del producto en sentido estricto. Dado que la actividad de los shopping centers es eminentemente local, los consumidores de un shopping center o de comercios minoristas ubicados en una determinada ciudad no estarán dispuestos a

[Handwritten signatures and initials]



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

0171
DRA. MARÍA A. LOPEZ
SECRETARIA
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia



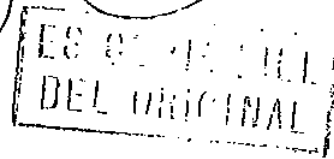
trasladarse a estos negocios ubicados en otras provincias dado que significaría incurrir en altos costos de transporte. De esta forma, los centros comerciales ubicados en determinadas regiones representan un mercado en sí mismo.

20. En virtud de que las actividades relacionadas a la locación de espacios y administración de shopping centers desarrolladas por APSA se realizan fuera del ámbito geográfico de Mendoza y que el objeto de la operación es un shopping center ubicado en esta provincia, no se presentan relaciones económicas de tipo horizontal. En este sentido, la operación notificada puede caracterizarse como una concentración de conglomerado que no afectará directamente las participaciones de mercado.

21. El número de participantes independientes que alquilan y administran espacios en centros comerciales en el área geográfica de Mendoza luego de la operación no se verá modificado (El Portal de los Andes, Palmares Open Mall y Mendoza Plaza Shopping). La operación implica un cambio en el control de Mendoza Plaza Shopping sin que la misma modifique el nivel de concentración.

22. A pesar de que la presente operación de concentración económica es de conglomerado, la misma podría significar un fortalecimiento del poder de negociación de APSA frente a los locatarios de espacios en centros comerciales a nivel nacional.

23. Por este motivo es importante comprender la modalidad de negociación entre las grandes marcas que actúan a nivel nacional y los administradores de centros comerciales. Así se podrán determinar los efectos de la toma de control de un centro comercial adicional en el país por parte de APSA para las empresas locatarias.



24. Las principales particularidades de los contratos con locatarios de espacios, presentes en más de un centro comercial de APSA, están relacionadas con beneficios o relajaciones de exigencias en cláusulas contractuales. Generalmente, los clientes a nivel nacional gozan de extensión de los plazos de los contratos, asignación de mayores superficies de local, menores exigencias de garantías para la locación, flexibilidad en los plazos de acondicionamiento de locales y menores restricciones de apertura de locales comerciales en el radio del centro comercial.
25. En este sentido, no se prevé un deterioro de la posición negociadora o disminución de las ventajas otorgadas a los grandes locadores de shopping centers a partir del control de "Mendoza Plaza Shopping". La importante participación de APSA en el negocio de administración y locación de espacios en centros comerciales a nivel nacional era una situación preexistente a la presente operación.
26. En conclusión, la operación bajo análisis no manifiesta elementos que puedan despertar preocupación desde el punto de vista de la defensa de la competencia.

V. CLÁUSULAS CON RESTRICCIONES ACCESORIAS

27. Habiendo analizado los instrumentos legales aportados por las partes a los efectos de esta operación, no se advierte en los mismos la existencia de cláusulas accesorias restrictivas de la competencia.

VI. CONCLUSIONES

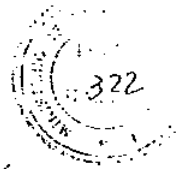
28. De acuerdo a lo expuesto precedentemente, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA concluye que la operación de concentración económica notificada no infringe el artículo 7º de la Ley Nº 25.156, toda vez que



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

DIR. MARIA A. LOPEZ
 REGISTRO
 DE LA COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

171



ES ORIGINAL
 DEL ORIGINAL

de los elementos reunidos en las presentes actuaciones nos se desprende que
 tenga entidad suficiente para restringir o distorsionar la competencia de modo que
 pueda resultar perjuicio al interés económico general.

29. Por ello, la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
 aconseja al SEÑOR SECRETARIO DE COORDINACION TECNICA autorizar la
 operación de concentración económica consistente en la adquisición por parte de
 ALTO PALERMO S.A. del 49,90% del capital social de PEREZ CUESTA S.A.C.I.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
 HUMBERTO GUARDIA MENDONCA
 VOCAL
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA
 DE LA COMPETENCIA

[Handwritten signature]
 HORACIO SALERNO
 VICEVOCAL
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA
 DE LA COMPETENCIA

[Handwritten signature]
 MAURICIO BUTERA
 VO. I.
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA
 DE LA COMPETENCIA

[Handwritten signature]
 ISIAFFI E. G. MALIS
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA