



6.561 Berto  
op. 145  
X



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior

OC 0632

BUENOS AIRES, 22 NOV 2007

VISTO el Expediente N° S01:0332631/2007 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 BANKBOSTON, N.A. SUCURSAL BUENOS AIRES, IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANONIMA y SANTA MARIA SOCIEDAD ANONIMA INVERSORA Y FINANCIERA, ante la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA.

Que con fecha 30 de agosto de 2007, las empresas mencionadas presentaron su consulta, haciendo saber que con fecha 27 de agosto de 2007 las empresas IRSA



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior

249



INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANONIMA y SANTA MARIA SOCIEDAD ANONIMA INVERSORA Y FINANCIERA, en su carácter de compradores, adquirieron cada una el CINCUENTA POR CIENTO (50 %) indiviso del inmueble ubicado sobre la Avenida Eduardo Madero 1.164 y Pasaje Peatonal Carlos María Della Paolera Nº 265, CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, el cual consta de oficinas, las cuales se encuentran alquiladas.

Que la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA ha emitido su dictamen y aconseja al señor Secretario disponer que la operación precedentemente descripta encuadra en el Artículo 6º de la Ley Nº 25.156 y por lo tanto se encuentra sujeta al control previo previsto en el Artículo 8º de la Ley Nº 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 SEIS (6) 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 2º de la Resolución Nº 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 1º.- Sujétase al control previo previsto por el Artículo 8º de la Ley Nº 25.156 la operación traida a consulta por las empresas BANKBOSTON, N.A. SUCURSAL BUENOS AIRES, IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANONIMA y SANTA



*Ministerio de Economía y Producción*  
*Secretaría de Comercio Interior*



MARIA SOCIEDAD ANONIMA INVERSORA Y FINANCIERA.

ARTICULO 2º.- 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 modificación de las circunstancias referidas invalidan la misma.

ARTICULO 3º.- 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 15 de noviembre de 2007, que en SEIS (6) hojas autenticadas se agrega como Anexo a la presente medida.

ARTICULO 4º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCION N°

243

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



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

243  
COPIA F. L.

151  
SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR  
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

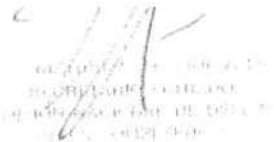
Expediente N° S01:0332631/2007 (OPI N° 145) HGM/SA-EA  
Opinión Consultiva N° 632  
BUENOS AIRES, 15 NOV 2007.

SEÑOR SECRETARIO:

Elevamos para su consideración el presente dictamen en el marco del Expediente N° S01:0332631/2007 caratulado: "BANKBOSTON N.A. SUCURSAL BUENOS AIRES Y OTROS S/ CONSULTA INTERPRETACION LEY 25.156 (OPI 145)", del Registro del Ministerio de Economía y Producción, iniciado en virtud de la consulta efectuada en los términos del Artículo 8° del Decreto PEN 89/01 reglamentario de la Ley N° 25.156 y Resolución SCT N° 26/06, por parte de BANKBOSTON, N.A., SUCURSAL BUENOS AIRES, IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANONIMA y SANTA MARIA SOCIEDAD ANONIMA INVERSORA Y FINANCIERA.

I. SUJETOS INTERVINIENTES Y SU ACTIVIDAD.

1. BANKBOSTON, N.A., SUCURSAL BUENOS AIRES (en adelante "BANKBOSTON") es una entidad financiera que se encuentra actualmente en etapa de liquidación, atento haber transferido a STANDARD BANK ARGENTINA S.A. una parte sustancial de sus activos y pasivos.
2. IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANONIMA (en adelante "IRSA"), es una sociedad dedicada, directa o indirectamente, a través de sus subsidiarias, joint ventures y alianzas estratégicas a la actividad inmobiliaria en Argentina, incluyendo: (i) la adquisición, desarrollo y operación de edificios de oficinas y otras propiedades de alquiler; (ii) la adquisición, desarrollo y operación de centros comerciales, (iii) la adquisición y desarrollo de inmuebles destinados a vivienda principalmente para su venta; (iv) la adquisición y operación de hoteles de lujo y (v) la adquisición de tierras en zonas estratégicas como reserva para futuros desarrollos o para su venta.



3. De acuerdo a lo informado, las empresas controladas y/o vinculadas a IRSA son: (i) PALERMO INVEST S.A.; (ii) HOTELES ARGENTINOS S.A.; (iii) LLAO LLAO RESORTS S.A.; (iv) RITELCO S.A.; (v) INVERSORA BOLIVAR S.A.; (vi) PEREIRAIRAOLA S.A.; (vii) PUERTO RETIRO S.A.; (viii) CANTERAS NATAL CRESPO S.A.; (ix) ALTO PALERMO SOCIEDAD ANONIMA; (x) SHOPPING NEUQUEN S.A.; (xi) EMPRENDIMIENTO RECOLETA S.A.; (xii) INVERSORA DEL PUERTO S.A. (en liquidación); (xiii) E-COMMERCE LATINA S.A.; (xiv) TARSHOP S.A.; (xv) MENDOZA PLAZA SHOPPING S.A.; SHOPPING ALTO PALERMO S.A.; (xvi) ALTOCITY.COM S.A.; (xvii) FIBESA S.A.; (xviii) CONIL S.A., (xix) METROSHOP S.A., (xx) NUEVAS FRONTERAS S.A., (xxi) BNCO DE CREDITO Y SECURITIZACION S.A.A, (xxii) BANCO HIPOTECARIO S.A.; (xxiii) PATAGONIAN INVESTMENT S.A.; (xxiv) CYRSA; (xxv) SOLARES DE SANTA MARIA S.A.; (xxvi) RUMMAALA S.A., (xxvii) PANAMERICAN MALL S.A. y (xxviii) EMPALME SAICFAyG.

4. **SANTA MARIA SOCIEDAD ANONIMA INVERSORA Y FINANCIERA** (en adelante "SANTA MARIA") es una sociedad que no tiene participaciones que le confieran el control en ninguna sociedad en nuestro país y que tiene por objeto la realización de (i) inversiones en títulos públicos, acciones de capital de sociedades en comandita por acciones, en toda especie de valores mobiliarios y en bienes muebles o inmuebles; (ii) operaciones financieras, tales como el otorgamiento y la aceptación de préstamos, créditos, cauciones y fianzas, onerosa o gratuitamente, con garantías o sin ellas, exceptuándose aquellas operaciones prohibidas o no permitidas por la Ley N° 25.525 y (iii) la celebración de contratos de leasing con los alcances establecidos en el Decreto N° 873/97.

II. LA OPERACIÓN SUJETA A CONSULTA.

5. Los consultantes informan que con fecha 27 de agosto de 2007 IRSA y SANTA MARIA, en su carácter de compradores, adquirieron cada una el 50% indiviso del inmueble ubicado sobre la Av. Eduardo Madero 1174 y Pasaje Peatonal Carlos Maria Della Paolera 275, Capital Federal, el cual consta de oficinas, las cuales se encuentran alquiladas.



2481



6. Aclaran que en virtud de lo dispuesto por el Art. 1498 del Código Civil, la compraventa incluye la cesión a favor de IRSA y SANTA MARIA, en un 50% de cada una de ellas, de todos los contratos, derechos y obligaciones y demás documentación atinentes a la explotación y locación del inmueble.
7. A decir de los consultantes la operación que motiva la consulta refiere a la transferencia de un inmueble que produce renta, aunque no es posible atribuir a este último un volumen de negocios independiente, considerando además que la transferencia no incluye clientela, ni personal, ni ninguno de los demás elementos de un fondo de comercio o explotación comercial.
8. Además, aclaran que se trata de la compra de ciertas unidades funcionales por cada uno de los compradores, quienes son personas jurídicas distintas, que sólo tienen un compromiso de dividir el condominio y un acuerdo sobre la independencia con la que se manejarán hasta la efectiva división de las unidades del edificio que serán asignadas a cada uno.
9. En este sentido, manifiestan su entendimiento de que se trata de la compra de un inmueble que será afectado al régimen de Propiedad Horizontal según Ley N° 13.512, dividiéndose el condominio una vez obtenida la afectación.
10. También consideran que no hay acuerdos para la operación o administración conjunta de las unidades que en el futuro serán asignadas a cada uno de los compradores, por lo que la operación consultada no encuadraría en las previsiones del Artículo 6° de la Ley N° 25.156, y por lo tanto, no sujeta a notificación.
11. Sin perjuicio de lo expuesto, los presentantes consultan si la operación mencionada importa una operación de concentración económica de obligatoria notificación conforme lo establece el Artículo 8° de la Ley N° 25.156.

### III. PROCEDIMIENTO.

12. El día 30 de agosto de 2007 se presentaron ante esta CNDC los apoderados de IRSA, SANTA MARIA y BANKBOSTON, a fin de requerir una opinión consultiva respecto de la obligación de notificar una operación concentración económica en los términos del Artículo 8° del Decreto PEN N° 89/01 y Resolución SCT N° 26/06.





13. A fin de recabar información útil para el análisis de la operación consultada, con fecha 5 de septiembre de 2007 esta CNDC efectuó un requerimiento a IRSA, haciéndolo también a SANTA MARIA y a BANKBOSTON el día 6 de septiembre, fecha a partir de la cual se suspendió el plazo establecido en la Resolución SCT N° 26/06.
14. Mediante presentación de fecha 7 de septiembre de 2007, SANTA MARIA e IRSA contestaron el requerimiento efectuado por esta CNDC, haciéndolo por su parte BANKBOSTON el día 11 de septiembre de 2007.
15. Tras analizar la información presentada la CNDC efectuó nuevas observaciones con fechas 24 y 27 de septiembre.
16. El día 28 de septiembre SANTA MARIA respondió parcialmente el requerimiento formulado.
17. Finalmente, con fecha 8 de noviembre de 2007 los consultantes dieron total cumplimiento a lo ordenado, fecha a partir de la cual se reanudó el plazo establecido en la Resolución SCT N° 26/06, pasando las actuaciones a resolver.

#### IV. ANALISIS.

18. Habiendo descripto, en los apartados anteriores, las principales características de la operación traída a consulta, corresponde en esta instancia expedirse sobre la misma.
19. En principio cabe recordar que esta Comisión Nacional ha sostenido a través de numerosas opiniones consultivas que a los fines de la Ley de Defensa de la Competencia, activos son *"todos aquellos que permitan el desarrollo de una o varias actividades, a las que se les pueda, además, atribuir un volumen de negocio independiente, con clientela y valor propios originados en la posibilidad de generar asuntos de naturaleza económica"*<sup>1</sup>.
20. El caso traído a consulta consiste en la venta del inmueble anteriormente descripto así como la cesión de los contratos, derechos, obligaciones y demás documentación

<sup>1</sup> OPIS N° 98, 100, 127, entre otras.

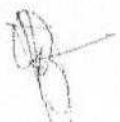
- atinente a la explotación del edificio, cuya contraprestación supera el monto previsto por el Artículo 8° de la Ley N° 25.156.
21. Con motivo de la transferencia, no se observan cambios en el modo de utilización del inmueble, como ser la obtención de rentas a través del alquiler de sus unidades, para lo cual los locatarios con contratos próximos a vencer han ejercido la opción de prorrogar los mismos en tiempo y forma.
  22. Siendo esto así, el inmueble objeto de la operación cumple con los requisitos necesarios para ser considerado un activo a los efectos de la Ley de Defensa de la Competencia y por lo tanto esta Comisión Nacional considera que surgen de la operación motivos suficientes para realizar un exhaustivo análisis del mercado en cuestión.
  23. Asimismo, cabe mencionar que en idéntico sentido se ha pronunciado la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Penal Económico de la Capital Federal al confirmar el decisorio de esta CNDC en el Expediente N° 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)".
  24. Por lo expuesto, esta Comisión Nacional entiende que la operación que origina la presente encuadra en el Artículo 6° de la Ley N° 25.156, y por lo tanto se encuentra sujeta a la obligación de notificación prevista en el Artículo 8° de dicho plexo legal.

#### V. CONCLUSION.

25. En base a las consideraciones expuestas en los párrafos precedentes, esta Comisión Nacional de Defensa de la Competencia aconseja al SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION:

ARTICULO 1°: Disponer que la operación traída a consulta encuadra en el Artículo 6° de la Ley N° 25.156 y por lo tanto se encuentra sujeta a la obligación de notificación debiendo proceder de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 8° del mismo cuerpo legal.

ARTICULO 2°: Hacer saber a los consultantes que la presente opinión consultiva ha sido emitida valorando como sustento fáctico la documentación e información presentada por las

   5





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

CONFIDENTIAL

248

partes por lo que si los hechos relatados o la documentación aportada fueran falsos o incompletos, ello tornaría inaplicables los conceptos aquí vertidos.

*[Handwritten signature]*

HUMBERTO GUARDIA MENDONCA  
 VOCAL  
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA  
 DE LA COMPETENCIA

*[Handwritten signature]*  
 Lic. JOSE A. SBATELLA  
 PRESIDENTE  
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA  
 DE LA COMPETENCIA

*[Handwritten signature]*

DIEGO PABLO POVOLI  
 VOCAL  
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA  
 DE LA COMPETENCIA

*[Handwritten signature]*  
 MAURICIO BUTERA  
 VOCAL  
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA  
 DE LA COMPETENCIA