

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL

Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior

148

CLAUDIA OSORES  
Comisión Nacional de Defensa  
de la Competencia



BUENOS AIRES, - 6 AGO 2008

VISTO el Expediente N° S01:0167362/2008 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, y

CONSIDERANDO:

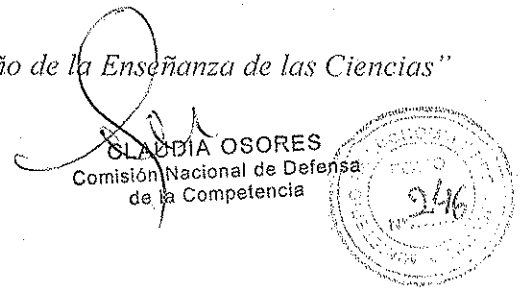
Que el Artículo 58 de la Ley N° 25.156 faculta a la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 22.262 a intervenir en las causas que se inicien durante la vigencia de la primera de las normas legales citadas, subsistiendo sus funciones hasta que se constituya y se ponga en funcionamiento el TRIBUNAL NACIONAL 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 la firma BANCO COMAFI S.A., en su carácter de fiduciario del fideicomiso denominado "Fideicomiso República" y la firma IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A., ante la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE



1148



LA COMPETENCIA.

Que con fecha 6 de mayo de 2008, las empresas mencionadas presentaron su consulta haciendo saber que con fecha 22 de diciembre de 2006, las partes suscribieron un documento por el que se otorgaron opciones recíprocas de compra y venta del inmueble sito en la calle Bouchard N° 685, esquina a la calle Tucumán sin número, Avenida Eduardo Madero N° 698 y calle Viamonte N° 96 de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, sujetas al cumplimiento de ciertos recaudos relativos al título.

Que expresan que el inmueble en cuestión consta de un edificio de oficinas, transfiriéndose además a favor de la firma IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A, todos los contratos, derechos, obligaciones y demás documentación atinentes a la explotación y locación del edificio.

Que relatan que con fecha 28 de febrero de 2008 se cumplió la condición suspensiva anteriormente mencionada y con fecha 25 de abril de 2008 la partes ejercieron las opciones referidas.

Que mencionan que con fecha 28 de abril de 2008 se otorgó la escritura traslativa de dominio del inmueble a favor de la firma BANCO COMAFI S.A. y simultáneamente se otorgó la escritura traslativa de dominio del mismo a favor de la firma IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A.

Que, en los términos enunciados, los presentantes consultan si la operación mencionada importa una operación de concentración económica de obligatoria notificación conforme lo establece los Artículos 6° y 8° de la Ley N° 25.156.

Que la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA ha

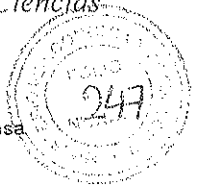
A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be the signature of Gladia Osores.

Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL

148

CLAUDIA OSORES  
Comisión Nacional de Defensa  
de la Competencia



emitido su dictamen y aconseja al señor Secretario de Comercio Interior 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 vertidos en dicho dictamen, al cual cabe remitirse en honor a la brevedad, y cuya copia autenticada se incluye como Anexo que con CINCO (5) 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 firmas BANCO COMAFI S.A. e IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A.

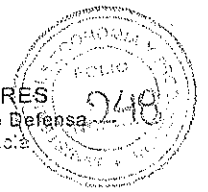
ARTICULO 2°.- Hácese saber a las consultantes que la presente opinión consultiva ha sido emitida valorando como sustento fáctico la descripción realizada en los escritos obrantes en el expediente de referencia, por lo que si los hechos relatados fueran falsos o incompletos, ellos tomarían inaplicables los conceptos aquí vertidos.

ARTICULO 3°.- Considérase parte integrante de la presente resolución, al dictamen emitido por la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA,

Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL

CLAUDIA OSORES  
Comisión 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 julio de 2008, que en CINCO (5) hojas autenticadas se agrega como Anexo a la presente medida.

ARTICULO 4º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCION Nº 148 a

Lic. MARCO GUILLEMO MORENO  
SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR  
MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION



CLAUDIA OSORES  
Comisión Nacional de Defensa  
de la Competencia

1483

Exp N° S01:0167362/2008 (OPI N° 160) DP/SA-MM-EA  
Opinión Consultiva N° 392

BUENOS AIRES, 23 JUL 2008

SEÑOR SECRETARIO:

Elevamos para su consideración el presente dictamen en el marco del Expediente N° S01:0167362/2008 caratulado "BANCO COMAFI S.A. E IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANONIMA S/ CONSULTA INTERPRETACION LEY 25.156 (OPI 160)" 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 BANCO COMAFI S.A. e IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANONIMA.

**I. SUJETOS INTERVINIENTES Y SU ACTIVIDAD.**

1. **BANCO COMAFI S.A.** (en adelante "BANCO COMAFI") es una entidad financiera, quien ostenta el carácter de fiduciario en la operación que origina la presente consulta.
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.

**II. LA OPERACIÓN SUJETA A CONSULTA.**

3. Los consultantes informan que con fecha 22 de diciembre de 2006 las partes suscribieron un documento por el que se otorgaron opciones recíprocas de compra y

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL

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

ES COPIA FIEL

  
CLAUDIA OSÓRES  
Comisión Nacional de Defensa  
de la Competencia



- venta del inmueble sito en la calle Bouchard 685, 698 y calle Viamonte 96, de esta Capital Federal, sujetas al cumplimiento de ciertos recaudos relativos al título.
4. Expresan que el inmueble en cuestión consta de un edificio de oficinas, transfiriéndose además a favor de IRSA, todos los contratos, derechos, obligaciones y demás documentación atinentes a la explotación y locación del edificio.
  5. Relatan que con fecha 28 de febrero de 2008 se cumplió la condición suspensiva anteriormente mencionada y con fecha 25 de abril de 2008 la partes ejercieron las opciones referidas.
  6. Mencionan que con fecha 28 de abril de 2008 se otorgó la escritura traslativa de dominio del inmueble a favor de BANCO COMAFI y simultáneamente se otorgó la escritura traslativa de dominio del mismo a favor de IRSA.
  7. Asimismo refieren que el edificio cuenta a la fecha con dos locatarios, cuyos contratos de locación se encuentran instrumentados y vigentes.
  8. En este sentido, manifiestan su entendimiento de que la operación consultada no encuadra en la Ley N° 25.156.
  9. Expresan que esto es así por cuanto los dos locatarios ocupan cuatro de los veinte pisos del edificio y fuera de estos dos contratos, el inmueble se encuentra sin actividad.
  10. Dicen además que la operación consultada no importaría la transferencia de un activo, por cuanto su actividad está vinculada a la locación de espacios de oficina o comerciales y el inmueble no ha tenido actividad desde hace más de dos años.
  11. Asimismo refieren que durante este plazo no se han celebrado nuevos contratos de locación y los dos existentes en la actualidad tienen origen anterior a la subasta y solo se ha prorrogado el plazo de vigencia.
  12. Sostienen también que no se transfiere clientela junto con el inmueble ni tampoco marcas, personal, ni valor propio que pueda originar por sí asuntos de naturaleza económica.
  13. Por último y para el supuesto de que esta CNDC considerara que la operación encuadra en alguno de los incisos del Artículo 6 de la Ley N° 25.156, consideran que procedería la excepción establecida en el Artículo 10 inciso d) de la LDC.



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

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL

ES COPIA FIEL

CLAUDIA OSORES  
Comisión Nacional de Defensa  
de la Competencia



14. 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.

15. El día 6 de mayo de 2008 se presentaron ante esta CNDC los apoderados de IRSA y BANCO COMAFI, a fin de requerir una opinión consultiva respecto de la obligación de notificar una operación de concentración económica en los términos del Artículo 8° del Decreto PEN N° 89/01 y Resolución SCT N° 26/06.
16. Atento advertir esta CNDC que la presentación efectuada no se ajustaba a lo dispuesto a la Resolución SDCyDC N° 40/01, con fecha 15 de mayo notificó a las partes esta situación, la cual fue subsanada el día 16 de mayo de 2008.
17. A fin de recabar información útil para el análisis de la operación consultada, con fecha 26 de mayo de 2008 esta CNDC efectuó un requerimiento a las partes.
18. El día 2 de junio de 2008 BANCO COMAFI efectuó una presentación en relación a lo solicitado por la CNDC, haciéndolo por su parte IRSA el día 4 de junio.
19. Tras analizar las presentaciones efectuadas, el día 7 de julio de 2008 esta CNDC efectuó nuevas observaciones a las partes.
20. Finalmente, con fecha 15 de julio de 2008 IRSA y el día 16 de julio de 2008 BANCO COMAFI, 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.

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

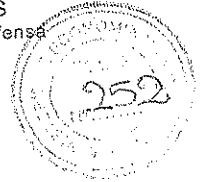


Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior  
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL

ES COPIA FIEL

CLAUDIA OSÓRES  
Comisión Nacional de Defensa  
de la Competencia



22. En principio cabe recordar que esta Comisión Nacional ha entendido por activos, a los fines de la Ley de Defensa de la Competencia, *"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>.
23. El caso traído a consulta importa la venta del inmueble y la cesión de los contratos, derechos, obligaciones y demás documentación atinente a la explotación del edificio, antes referido, cuya contraprestación supera el monto previsto por el Art. 8° de la Ley 25.156.
24. Asimismo, con motivo de la transferencia antes mencionada, no surgen cambios en el modo de utilización del inmueble, como ser la obtención de rentas a través del alquiler de sus pisos y cocheras, manteniéndose las mismas condiciones contractuales según los términos del artículo 1622 del Código Civil para el caso del contrato vencido con el locatario Deutsche Bank S.A. mientras que para el resto de los pisos y cocheras sin contrato, su destino será de renta<sup>2</sup>.
25. En este sentido, 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.
26. Por lo tanto, surgen de la operación, motivos para realizar un exhaustivo análisis del mercado en cuestión.

<sup>1</sup> OPIS N° 98, 100, 127, 145, entre otros.

<sup>2</sup> Según lo informado por las partes en Nota 155 del 15 de julio de 2008.





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

ES COPIA FIEL  
 DEL ORIGINAL

ES COPIA FIEL

*Claudia Osorez*  
 CLAUDIA OSORES  
 Comisión Nacional de Defensa  
 de la Competencia

253

27. Por lo expuesto, esta Comisión Nacional considera 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.**

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

JOSÉ PABLO POYUDO  
 VOCAL  
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA  
 DE LA COMPETENCIA

HUMBERTO GUARDIA MENDONÇA  
 VOCAL  
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA  
 DE LA COMPETENCIA

*[Signature]*  
 COMISION NACIONAL DE DEFENSA  
 DE LA COMPETENCIA