Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior

759

MINISTERIO DE ECONOMIA Y PROD. FOLIO Nº 389

BUENOS AIRES, 10 JUN 2009

719 CONG 606

VISTO el Expediente Nº S01:0098042/2007 del Registro del ex - MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 58 de la Ley Nº 25.156 faculta a la Autoridad de Aplicación de la Ley Nº 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 FINANZAS PUBLICAS.

Que, en las operaciones de concentración económica en las que intervengan empresas cuya envergadura determine que deban realizar la notificación prevista en el Artículo 8º de la Ley Nº 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 FINANZAS PUBLICAS, en virtud de lo dispuesto y por la integración armónica de los Artículos 6º a 16 y 58 de dicha ley.

Que la operación de concentración económica notificada con fecha 22 de marzo de 2007, consiste en la adquisición por parte de la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. de un inmueble ubicado en la calle Bouchard Nº 551 y 557, esquina en la calle Tucumán sin número y esquina en Avenida Eduardo Madero Nº 550 de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES y la cesión de contratos respecto de ese

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCIÓN FOLIO Nº 380

inmueble con los derechos y obligaciones emergentes de ellos, de propiedad del FIDEICOMISO FINANCIERO EDIFICIO LA NACION a la empresa BANCO RIO DE LA PLATA S.A., en su carácter de fiduciario del mismo.

Que las partes dieron cumplimiento a los requerimientos de la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA efectuados en uso de las atribuciones conferidas por el Artículo 58 de la Ley Nº 25.156, notificando la operación en tiempo y forma de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 8º de dicha norma y su Decreto Reglamentario Nº 89 de fecha 25 de enero de 2001.

Que la operación notificada constituye una concentración económica en los términos del Artículo 6º, inciso c) de la Ley Nº 25.156.

Que la obligación de efectuar la notificación obedece a que el volumen de negocios total de las empresas afectadas supera el umbral de PESOS DOSCIENTOS MILLONES ($ 200.000.000) establecido en el Artículo 8º de la Ley Nº 25.156, y la operación no se encuentra alcanzada por ninguna de las excepciones previstas en dicha norma.

Que con fecha 21 de enero de 2009 el apoderado de la empresa BANCO RIO DE LA PLATA S.A. acompañó copia de la escritura relativa al cambio de denominación de la sociedad BANCO RIO DE LA PLATA S.A. por la denominación de BANCO SANTANDER RIO S.A., reanudándose el computo del plazo previsto en el Artículo 13 de la Ley Nº 25.156 a partir del día hábil posterior al anunciado.

Que, en virtud del análisis realizado, la COMISION 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 de los elementos reunidos no se desprende que tenga entidad suficiente para restringir o distorsionar la competencia de modo

MINISTERIO DE ECON. FOLIO Nº 391 SECCION

que pueda resultar perjuicio al interés económico general.

Que, por este motivo, la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA aconseja al señor Secretario de Comercio Interior autorizar la operación de concentración económica notificada, consistente en la adquisición por parte de la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. de un inmueble y la cesión de los contratos respecto de ese inmueble con los derechos y obligaciones emergentes de ellos, de propiedad del FIDEICOMISO FINANCIERO EDIFICIO LA NACION al BANCO SANTANDER RIO S.A. que actúa en carácter de fiduciario del FIDEICOMISO FINANCIERO EDIFICIO LA NACION, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 13, inciso a) 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 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 COMERCIO INTERIOR

RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Autorízase la operación de concentración notificada, consistente en la adquisición por parte de la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. de un inmueble, ubicado en la calle Bouchard N° 551 y 557, esquina en la calle Tucumán sin

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS
FOLIO
Nº 392

número y esquina en Avenida Eduardo Madero N° 550 de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, y la cesión de los contratos respecto de ese inmueble con los derechos y obligaciones emergentes de ellos, de propiedad del FIDEICOMISO FINANCIERO EDIFICIO LA NACION al BANCO SANTANDER RIO S.A. que actúa en carácter de fiduciario del FIDEICOMISO FINANCIERO EDIFICIO LA NACION, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 13, inciso a) de la Ley Nº 25.156.

ARTICULO 2º.- Considérase parte integrante de la presente resolución, al Dictamen Nº 719 de fecha 9 de febrero de 2009 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 FINANZAS PUBLICAS, que en TRECE (13) hojas autenticadas se agrega como Anexo a la presente medida.

ARTICULO 3º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCION Nº 15

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

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

FOLIO
Nº 393

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

Dra. MARIA VICTORIA DIAZ VERA
SECRETARIA LETRADA
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA

Ref.: Expte. S01:0098042/2007 (Conc. 626) HGM/PDP-SA-WB-EA-PR

DICTAMEN CONC. N° 719

BUENOS AIRES, 09 FEB 2009

SEÑOR SECRETARIO:

Elevamos para su consideración el presente dictamen referido a la operación de concentración económica que tramita bajo el Expediente N° S01:0098042/2007 (Conc. N° 626) del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION caratulado "BANCO RÍO DE LA PLATA S.A. S/ NOTIFICACIÓN ARTICULO 8° LEY N° 25.156 (CONC. 626)".

I.- DESCRIPCION DE LA OPERACIÓN Y ACTIVIDAD DE LAS PARTES

I.a. La operación

1. La operación de concentración económica notificada consiste en la adquisición por parte de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. (en adelante "IRSA") de un inmueble y la cesión de los contratos respecto de ese inmueble con los derechos y obligaciones emergentes de ellos, de propiedad del FIDEICOMISO EDIFICIO LA NACION (en adelante "FIDEICOMISO") al BANCO SANTANDER RIO S.A. (en adelante "BANCO SANTANDER RIO") que actúa en carácter de fiduciario del FIDEICOMISO.

2. De acuerdo a lo que surge del documento denominado " Nueva oferta" de compra de fecha 28 de diciembre de 2006, IRSA -en comisión- suscribió un documento por el que realizó una oferta al por aquel entonces llamado BANCO RIO DE LA PLATA S.A., por la transferencia a favor de IRSA, en el carácter invocado, del dominio

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

159
Dra. MARIA VICTORIA DIAZ VERA
SECRETARIA LETRADA
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA
MINISTERIO DE ... FOLIO Nº 384

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 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").

3. En la misma fecha la Oferta fue aceptada por el BANCO SANTANDER 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. IRSA se obligó a adquirir y el fiduciario a transferir a IRSA el inmueble a cambio de una contraprestación por parte del comprador de la asuma de U$S 15.000.000 al momento de la aceptación de la nueva oferta y U$S 69.100.000, al momento de firmar la escritura traslativa de dominio. Asimismo, a través de la presente operación se trasfiere la propiedad del Inmueble perteneciente al FIDEICOMISO, quedando dicha operación perfeccionada con fecha 15 de marzo de 2007 en oportunidad de la firma de la Escritura Traslativa de Dominio del referido Inmueble.

I.b. La actividad de las partes

<u>Los Vendedores</u>

4. **FIDEICOMISO EDIFICIO LA NACION,** es un fideicomiso integrado por BANCO SANTANDER RIO como Fiduciario, SOCIEDAD ANONIMA NACION como fiduciante, e INVERSORES o TENEDORES como Beneficiarios.

5. **BANCO SANTANDER RIO S.A.,** se presenta en estas actuaciones únicamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso financiero denominado "FIDEICOMISO

EDIFICIO LA NACIÓN", suscripto con fecha 7 de junio de 2000 (en adelante "el Fideicomiso").

6. 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 Nº 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.

<u>El comprador</u>

7. **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, joint ventures y alianzas estratégicas, 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 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.

8. Las empresas controladas por **IRSA** son las siguientes: i) PALERMO INVEST S.A., que se dedica a la compra y tenencia de capital accionario de compañías dedicadas al negocio de bienes y la inversión en títulos valores y otras formas de inversión, ii) HOTELES ARGENTINOS S.A., dedicada a la actividad hotelera; iii)

LLAO LLAO RESORTS S.A., que realiza negocios de hotelería en todos sus aspectos, explotación mercantil de edificios y/o complejos edificios destinados a hotelería, hospedaje, alojamiento, venta de pasajes aéreos, marítimos, terrestres, excursiones y afines, etc iv) RITELCO S.A., sociedad holding que realiza compra y tenencia de capital accionario de compañías en el negocio de bienes raíces y la inversión en títulos valores y otras formas de inversión; v) INVERSORA BOLÍVAR S.A., dedicada a la actividad de desarrollos Inmobiliarios, tales como adquisición, construcción y compraventa de inmuebles, intermediación y prestación de servicios para la industria de la construcción, como así también actividades de financiación e inversión, vi) PEREIRAOLA S.A., que se dedica también a realizar desarrollos Inmobiliarios, tales como la adquisición, construcción y compraventa de inmuebles, intermediación y prestación de servicios para la industria de la construcción, como así también actividades de financiación e inversión; vii) PUERTO RETIRO S.A., que realiza la misma actividad que la anterior; viii) CANTERAS NATAL CRESPO S.A., dedicada a la extracción y venta de áridos; ix) ALTO PALERMO SOCIEDAD ANÓNIMA (APSA), dedicada a la administración y desarrollos inmobiliarios, incluidos shoppings centers; x) SHOPPING NEUQUÉN S.A., que desarrolla emprendimientos incluidos Shoppings Centers; xi) EMPRENDIMIENTO RECOLETA S.A., que se dedica a 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; xii) 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; xiii) E-COMMERCE LATINA S.A., sociedad holding con participación directa o indirecta en sociedades vinculadas a los medios de comunicación, xiv) TARSHOP S.A., dedicada a la emisión y comercialización de tarjetas de crédito por sistema cerrado; xv) MENDOZA PLAZA SHOPPING S.A., que desarrolla emprendimientos inmobiliarios y shopping centers; xvi) SHOPPING ALTO

PALERMO S.A., dedicada a la actividad de Inversiones, desarrollos y explotaciones mobiliarias e inmobiliarias; xvii) 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; xviii) FIBESA S.A., dedicada a la actividad comercializadora inmobiliaria, incluyendo locales de shopping centres; ixx) CONIL S.A., que brinda servicios inmobiliarios; xx) METROSHOP S.A., dedicada a la comercialización y financiación de créditos de consumo y emisión de tarjetas de crédito; xxi) NUEVAS FRONTERAS S.A., dedicada a la actividad inmobiliaria – Hotelera, particularmente a la explotación del Hotel Inter-Continental; xxii) 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; xxiii) BANCO HIPOTECARIO S.A., que es una entidad Financiera, xxiv) PATAGONIAN INVESTMENT S.A., que desarrolla la actividad de inversión inmobiliaria y mobiliaria, representaciones, construcción y administración de inmuebles, xxv) CYRSA que es una firma que realiza inversiones inmobiliarias, xxvi) SOLARES DE SANTA MARÍA S.A., que es una sociedad que realiza inversiones mobiliarias e inmobiliarias, xxvii) RUMMAALA S.A. que se dedica a la adquisición, construcción y compraventa de inmuebles, intermediación y prestación de servicios para la industria de la construcción, como así también actividades de financiación e inversión, xxviii) PANAMERICAN MALL S.A. que efectúa actividades tales como Inversiones, explotación y desarrollos inmobiliarios, inversiones mobiliarias, construcción y/o explotación de obras, servicios y bienes públicos, financiación de emprendimientos y/o proyectos y/u obras y/u operaciones inmobiliarias, financiación, creación, desarrollo y operación de emprendimientos, sitios o proyectos vinculados a Internet, y ixxx) EMPALME S.A.I.C.F.A. y G. cuya actividad consiste en la explotación de un Centro Comercial.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dra. MARIA VICTORIA DIAZ VERA
SECRETARIA LETRADA
COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

MINISTERIO DE ECONOMIA FOLIO Nº 388

II. ENCUADRAMIENTO JURIDICO

9. Las sociedades involucradas dieron cumplimiento a los requerimientos de esta COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA efectuados en uso de las atribuciones conferidas por el Artículo 58 de la Ley Nº 25.156, notificando la operación en tiempo y forma de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 8 de dicha norma y su Decreto Reglamentario N° 89/2001.

10. La operación notificada constituye una concentración económica en los términos del artículo 6°, inciso c) de la Ley N° 25.156 de Defensa de la Competencia.

11. La obligación de efectuar la notificación obedece a que el volumen de negocios de las empresas afectadas supera el umbral de PESOS DOSCIENTOS MILLONES ($200.000.000) establecido en el artículo 8° de la Ley N° 25.156, y la operación no se encuentra alcanzada por ninguna de las excepciones previstas en dicha norma.

III.- PROCEDIMIENTO

12. El día 22 de marzo de 2007, el por aquel entonces denominado BANCO RIO DE LA PLATA S.A. se presento ante a fin de notificar la presente operación de concentración económica

13. Con fecha 29 de marzo de 2007 esta Comisión Nacional requirió a las partes adecuar la presentación a lo dispuesto en la Resolución SDCyC Nº 40/2001, comunicándose que no comenzará a correr el plazo previsto en el artículo 13 de la Ley 25.156.

14. El día 21 de junio de 2007 esta COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPENTECIA hizo saber a las partes que no se daría trámite a la presentación

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dra. MARIA VICTORIA DIAZ VERA
SECRETARIA LETRADA
COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

FOLIO Nº 300

efectuada hasta tanto se resuelva la apelación interpuesta contra la Resolucion SCI Nº 20 de fecha 20 de marzo de 2007 en el marco del Expediente S01:0006348/2007, caratulado "IRSA INVERSIONES Y RIO DE LA PLATA S.A. S/CONSULTA INTERPRETACION LEY 25156 (OPI Nº 131)".

15. El día 22 de abril de 2008 se acumuló en el expediente de marras el Exp. Nº S01: 0145216/2008 (Conc. 701), conteniendo la presentación del Formulario F1 para la notificación de operaciones de concentración económica efectuada por los apoderados de IRSA.

16. Con fecha 29 de abril de 2008 esta Comisión Nacional, hizo saber a las partes notificantes que deberían acompañar copia certificada del fallo de Cámara dictado en el marco de la apelación interpuesta contra la Resolución N° 20 de fecha 20 de marzo de 2007 emitida por la Secretaría de Comercio Interior, comunicándose que no comenzaría a correr el plazo previsto en el Artículo 13 de la Ley N° 25.156.

17. El día 30 de mayo de 2008 se recibió la presentación realizada por las empresas notificantes.

18. El día 5 de junio de 2008, habiendo analizado la información presentada, esta COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA realizó observaciones al Formulario F1 presentado y comunicó a las partes que hasta tanto no den cumplimiento a lo requerido, quedaría suspendido el plazo previsto en el Artículo 13 de la Ley 25.156.

19. El día 3 y 17 de julio de 2008 se recibió la presentación efectuada por las partes.

20. El día 18 de julio de 2008, habiendo analizado la información presentada, esta COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA realizó

III. EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA OPERACIÓN DE CONCENTRACIÓN SOBRE LA COMPETENCIA.

26. IRSA tiene como actividad principal negocios en bienes raíces de la República Argentina. Se dedica directa o indirectamente, a través de subsidiarias, joint ventures y alianzas estratégicas, a la actividad inmobiliaria en Argentina. Tiene una diversificada gama de actividades, 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 reservas de tierra en zonas estratégicas como reserva para futuros desarrollos o para su venta. Asimismo, IRSA detenta una participación del 11,76% en Banco Hipotecario, una de las principales entidades financieras del país

27. Según la "Nueva Oferta" de Compra suscripta por IRSA y aceptada por BANCO SANTANDER RIO., actuando en carácter de fiduciario del Fideicomiso Financiero Edificio La Nación, IRSA se obligó a adquirir y el Fiduciario se obligó a transferir a IRSA (en comisión):

28. Un inmueble que integra el Fideicomiso Edificio La Nación, sito en la Ciudad de Buenos Aires, con frente a la calle Bouchard 551/57, esquina Tucumán, esquina Av. Eduardo Madero 550, con una superficie total de 62.233,25 m2, NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: 14; Sección: 1; Manzana: 69; Fracción B - Partida 223.460; y

29. Todos los contratos, así como también la demás documentación y derechos y obligaciones emergentes de los mismos

30. La empresa compradora, IRSA, es una sociedad de bienes raíces que se dedica directa o indirectamente a través de subsidiarias a la actividad inmobiliaria en Argentina.

31. Con motivo de la transferencia no surgen cambios en el modo de utilización del inmueble, como ser la obtención de rentas a través del alquiler de sus unidades. Por lo tanto encuadra en la definición que Comisión Nacional entiende 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"

32. Dado que la operación notificada involucra la compra de un edificio de oficinas dentro la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde la empresa compradora desarrolla su actividad y posee edificaciones similares, se considerará que existen relaciones horizontales.

33. En función de lo indicado se considera que los efectos de la concentración influirán en el mercado de edificios destinado a oficinas, considerando que de no existir preocupación desde el punto de vista competitivo tampoco lo habrá en un mercado más amplio.

34. Su dimensión geográfica estará en este caso entre en la zona definida por las calles Brasil, Av. 9 de Julio, Av. del Libertador y Av. de Carlos M. Noel de la Ciudad de Buenos Aires, es decir las zonas de Puerto Madero, Macrocentro (hasta Av. 9 de Julio), Microcentro, Plaza San Martín, Catalinas Retiro y Plaza Roma según la denominación establecida por las empresas inmobiliarias de la Ciudad de Buenos Aires, dado que estas áreas puede considerarse como alternativas cercanas para la adquisición de edificios de oficinas por parte de los consumidores

presentes o futuros, quedando la posibilidad de modificar la amplitud geográfica ante nuevos estudios que lo comprueben.

35. En dicho mercado de productos y geográfico definido por esta Comisión en la presente operación, se informa la existencia de 3.512.024 m2 de edificios que conformarían la oferta actual de oficinas en el mercado geográfico relevante. No se descarta que dicha oferta sea sumada a la existente en el resto de las zonas linderas de la Ciudad de Buenos Aires y los Partidos de Vicente López, Olivos y San Isidro y la inclusión de otro tipo de edificaciones con posibilidades de ser utilizadas como oficinas dentro y fuera de la zona delimitada, ante nuevas evidencias de sustitución que así lo justifiquen.

36. Por lo tanto como se presenta en el Cuadro Nº 1, la zona donde está específicamente emplazado el Edificio, llamada Plaza Roma, cuenta con 195.365 m2, la cual representa el 5,56% del mercado geográfico relevante.

Cuadro Nº 1: Edificios de Oficinas en las Zonas Geográficas del Mercado Geográfico Relevante, en m2.

Zona Geográfica	m2
Microcentro	1.591.635
Macrocentro	781.893
Plaza San Martín	247.225
Catalinas	501.412
Plaza Roma	195.365
Puerto Madero	194.494
Total	3.512.024

Fuente: información presentada por las partes

37. Como resultado, y tendiendo en cuenta que el edificio objeto de la operación cuenta con 33.324 m2 de superficie destinado a oficinas, la empresa IRSA

incrementaría su participación en el mercado en cuestión en un 0,95%1, con lo cual pasaría a contar con un 3,94% de la oferta total de edificios de oficina en el mercado geográfico definido (Ver Cuadro Nº 2).

Cuadro Nº 2: Participación de IRSA en el Mercado Geográfico Relevante, en m2.

AÑO	Mercado Geográfico Relevante	Productos Involucrados	Participación de mercado de IRSA
	Superficie de oficinas	Superficie de oficina de IRSA	
2005	3.640.180 m2	97.070 m² (c)	2,67%
2006	3.514.211 m2	97.070 m² (d)	2,76%
2007	3.512.024 m2	138.315 m² (e)	3,94%

Fuente: información presentada por las partes

38. Estos datos dan la pauta de que se trata de una oferta atomizada y que se desarrolla en condiciones de competencia, estando la posibilidad de ampliación del mercado geográfico y la inclusión de otros edificios como sustitutos potenciales para un futuro próximo.

39. Como consecuencia de lo precedentemente expuesto, esta Comisión Nacional entiende que la presente concentración económica no modifica las condiciones de competencia en los mercados de edificios de oficinas definidos en el mercado geográfico considerado.

IV.- CLAUSULAS CON RESTRICCIONES ACCESORIAS

[1] Cabe aclarar que le edificio en cuestión tiene una superficie total de 62.233,25 m2 que incluye, además de las oficinas, otras dependencias que hacen a la estructura del edificio como servidumbres, cocheras, etc.

40. En los instrumentos acompañados por las partes no se advierte la existencia de cláusulas de restricciones accesorias.

V.- CONCLUSIONES

41. 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 de los elementos reunidos en las presentes actuaciones no se desprende que tenga entidad suficiente para restringir o distorsionar la competencia de modo que pueda resultar perjuicio al interés económico general.

42. Por ello, la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA aconseja al SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCIÓN autorizar la operación de concentración económica consistente en la adquisición por parte de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. de un inmueble y la cesión de los contratos respecto de ese inmueble con los derechos y obligaciones emergentes de ellos, de propiedad del FIDEICOMISO EDIFICIO LA NACION al BANCO SANTANDER RIO S.A. que actúa en carácter de fiduciario del FIDEICOMISO, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 13, inciso a) de la Ley Nº 25.156.

HUMBERTO GUARDIA MENDONCA
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

DIEGO PABLO POVOLO
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

Dr. RICARDO NAPOLITANI
PRESIDENTE
COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA