



879

Ref.: Expte. S01 0483662/2007 (Conc. 671) DP/EA-CRB-DG-GP

DICTAMEN N° 751

BUENOS AIRES, 02 OCT 2009

SEÑOR SECRETARIO:

Elevamos para su consideración el presente dictamen referido a la operación de concentración económica que tramita bajo el Expediente N° S01:0483662/2007 caratulado "ÁNGEL JORGE ANTONIO CALCATERRA Y SIEDECO AMERICANA S.A. S/ NOTIFICACIÓN ART. 8° Ley N° 25.166 (CONC. 671)".

I. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN Y ACTIVIDAD DE LAS PARTES

1. La operación.

1. La operación notificada consiste en la adquisición por parte del Sr. Ángel Jorge Antonio Calcaterra (en adelante "AJAC") de la totalidad de las acciones que SIEDECO AMERICANA S.A. (en adelante "SIEDECO") posee en IECSA S.A. (en adelante "IECSA") y en CREAURBAN S.A. (en adelante "CREAURBAN").
2. Asimismo, AJAC adquiere en el mismo acto, las acciones que la empresa SOCMA AMERICANA S.A. posee en IECSA, que sólo representan el 0,13% de las mismas. Esta transferencia accionaria es accesorio de la restante adquisición que a continuación se detalla.
3. De conformidad con lo informado por las partes y el instrumental acompañado, con fecha 21 de marzo de 2007, AJAC y SIEDECO celebraron un "Contrato de compraventa de acciones", sujeto a determinadas condiciones, por medio del cual SIEDECO le vende a AJAC las participaciones en las empresas que se enumeran a continuación: A) En IECSA (i) 11.000.000 de acciones preferidas escriturales de \$



7 7 9

- 1. (Un Peso) valor nominal cada una y sin derecho a voto, (salvo cuando ese derecho fuere reconocido por la Ley 19.550 o por las condiciones de emisión); y
- (ii) 92.523.724 acciones ordinarias nominativas no endosables, de \$ 1 (Un Peso) valor nominal y con derecho a un voto por acción representativas del 99,49% (noventa y nueve con cuarenta y nueve por ciento) del capital y de los votos de la misma. B) En GREAURBAN (I) 2.321.244 acciones ordinarias nominativas no endosables, de \$ 10 (Diez Pesos) valor nominal y con derecho a un voto por acción representativas del 51,00% (cincuenta y uno por ciento) del capital social y votos de la misma.
- 4. Vale aclarar que las restantes acciones emitidas y en circulación de GREAURBAN (o sea la cantidad de 2.230.214 acciones ordinarias nominativas no endosables de \$ 10 (Diez Pesos) valor nominal y con derecho a un voto por acción) ya pertenecían a IECSA con anterioridad a la celebración del Convenio.
- 5. Asimismo, se deja constancia que hasta el día 19 de marzo de 2007, AJAC posee el 100% e las participaciones accionarias en las sociedades FOCOLARE S.A. y CALCATERRA S.A.C.I.F.I. y C. (en adelante "ACSC S.A."). En la indicada fecha las participaciones accionarias de AJAC en las empresas detalladas precedentemente fueron transferidas en su totalidad a favor de IECSA, para luego volver a ser adquiridas por AJAC mediante la operación notificada en los presentes autos.
- 2. **La actividad de las partes.**

Parte Vendedora

- 6. SIDECO es una sociedad anónima constituida en Argentina bajo la denominación de IMPRESIT SYSC VIAL S.A. CONSTRUCTORA INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y FINANCIERA. Con fecha 9 de abril de 1969, luego pasó a denominarse IMPRESIT SIDECO S.A. CONSTRUCTORA INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y FINANCIERA. Finalmente, cambió la denominación a SIDECO AMERICANA S.A.

X

ACSC S.A. es la actual denominación de CALCATERRA S.A.C.I.F.I. y C. encontrándose en trámite el cambio de denominación ante la Inspección General de Justicia.



[Firma manuscrita]
 SECRETARÍA DE COMERCIO EXTERIOR
 COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

con fecha 29 de septiembre de 1982.

779

7. SIDECO es un holding diversificado que agrupa empresas líderes en distintos segmentos del mercado argentino y sudamericano. Actualmente tiene participación en minería, transmisión y generación de energía, servicios ambientales, GNC, concesiones viales, transporte aéreo y explotaciones agrícolas.
8. SIDECO tiene como accionistas a SOCMA AMERICANA S.A. con el 99,61% de las acciones, y a FINANZ E A G HOLDING con el 0,39% restante de las acciones.
9. SOCMA AMERICANA S.A. es una sociedad constituida en Argentina, mientras que FINANZ E A G HOLDING es una sociedad constituida bajo las leyes de la Confederación Helvética (Suiza). Ambas empresas tienen por actividad principal ser "holding" o "sociedad vehículo" de inversión.
10. SIDECO controla directamente a IECSA con el 99,49% de las acciones con derecho a voto, y a CREAURBAN con el 51% de las acciones con derecho a voto.
11. Las restantes acciones emitidas y en circulación de CREAURBAN pertenecen directamente a IECSA.
12. IECSA es una empresa constituida bajo las leyes de la Republica Argentina, dedicada a realizar obras de construcción de infraestructura de gran envergadura, incluyendo la gestión de ingeniería, construcción y servicios para proyectos de energía, petróleo y gas, petroquímica, obras industriales, saneamiento, obras civiles y de arquitectura en Argentina, el MERCOSUR y Chile.
13. CREAURBAN es una desarrolladora inmobiliaria integral que cubre todas las áreas pertinentes al proceso de desarrollo comenzando por el estudio de mercado inicial, continuando con la definición de los productos adecuados a cada zona, la selección de las ubicaciones, la construcción de los proyectos, y finalizando con la estructuración del financiamiento hipotecario necesario para los clientes.

14. Las empresas IECSA y CREAURBAN son controlantes de las siguientes Sociedades:

[Firmas manuscritas]



- ACSC S.A es una compañía que se desenvuelve en el ámbito de la construcción, ejecutando obras civiles, de arquitectura, industriales y servicios.
- FOCOLARE S.A. es una empresa que se desenvuelve en el ámbito de la construcción, ejecutando obras civiles, industriales y servicios. Inclusive se dedica a la actividad inmobiliaria.
- PROFINGAS S.A. es una empresa dedicada a la administración del acuerdo celebrado entre la Provincia de Córdoba y la Distribuidora de Gas del Centro S.A. para la construcción del gasoducto y el tendido de redes de distribución domiciliaria de gas natural.
- LÍNEAS MESOPOTÁMICAS S.A. es la empresa adjudicataria de las obras vinculadas con líneas eléctricas de alta tensión como resultado de una licitación pública.
- MINERA GEOMETALES S.A. es una empresa dedicada a realizar la explotación y exploración de recursos minerales, incluyendo todas las actividades mineras vinculadas, y en especial la exploración geológica en proyectos de oro y cobre.
- FIDUS SGR es una sociedad de garantía recíproca dedicada a otorgar garantías a sus socios partícipes.
- MULIERIS S.A. es una empresa dedicada a la actividad inmobiliaria, desarrollando edificios de primera categoría.
- TORRES DE BULNES S.A. es una empresa dedicada a la actividad inmobiliaria, desarrollando edificios de primera categoría.
- MADERO PLAZA S.A. tiene como finalidad llevar a cabo la adjudicación de la licitación realizada por Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. consistente en la construcción y venta de unidades funcionales.



[Handwritten signature]

770

- SOCIEDAD DE INVERSIONES DIQUE 4 S.A. tiene como finalidad presentarse en la licitación realizada por Corporación Antiguo Puerto Madero S.A., y de ser adjudicataria, construir y vender unidades funcionales.

15. Asimismo las mencionadas empresas participan de las siguientes UTEs:

- IECSA S.A. - CALCATERRA S.A.C.I.F.I. y C -UTE- es adjudicatana de una licitación pública convocada por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires para la construcción de viviendas comprendidas dentro del Programa Federal de Construcción de Viviendas.
- IECSA S.A. - COMSA S.A. -UTE- es adjudicataria de una licitación pública internacional convocada por la Secretaría de Transporte de la Nación para la ejecución de la obra "Alto del Pedraplén del FFCC. Gral. San Martín en Laguna La Picasa, Sección Diego de Alvear - Aaron Castellanos, Provincia de Santa Fe".
- IECSA S.A. - JOSÉ J. CHEDIACK S.A.I.C.A -UTE- es adjudicataria de una licitación pública convocada por la Dirección Nacional de Vialidad, para la construcción de la obra "Remodelación de la Avenida Pto. J.D. Perón (conexión eje vial sudoeste) Camino secundario D63-01, Tramo: Av. General Paz-Ruta Provincial N° 4, sección I: Av. General Paz Acceso Barfield (km. 4 700)".
- IECSA S.A. - EDECA S.A. -UTE- - es adjudicataria de una licitación pública internacional convocada por Proyecto PNUD ARG/02/007 Apoyo a la Ejecución del Programa de Desarrollo de Grandes Aglomeraciones Urbanas del Interior para la ejecución de la obra "Remodelación de la Av. Pellegrini en el tramo comprendido entre Bv. Avellaneda y Provincias Unidas" en la Provincia de Santa Fe.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- IECSA S.A. - EDECA S.A., Boulevard Oroño -UTE- es adjudicatana de una licitación pública convocada por Proyecto PNUD ARG/02/007 Apoyo a



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas

Secretaría de Comercio Exterior

Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

ES COPIA
DEL ORIGINAL

SECRETARÍA DE COMERCIO EXTERIOR



779

la Ejecución del Programa de Desarrollo de Grandes Aglomeraciones Urbanas del Interior, para la ejecución de la obra: "Remodelación de Bv. Oroño, tramo comprendido entre la calle Battla y Ordóñez y Bv. 27 de febrero, Rosario, en la Provincia de Santa Fe.

- IECOSA S.A. - TECMA S.R.L. -UTE- es adjudicatana de una licitación pública internacional convocada por SAMSA Servicios de Aguas de Misiones S.A. para la ejecución de las obras de Expansión de redes de Agua potable y cloacas de la Ciudad de Posadas.
- IECOSA S.A. - JCR S.A. -UTE- es adjudicataria de una licitación pública internacional N° 102 convocada por la Provincia de Misiones para la ejecución de las obras básicas, pavimento y puentes de la Ruta Provincial N°2 Tramo El Soborido - Salto de Moconá.
- IECOSA S.A. - DYCASA S.A. -UTE- es adjudicataria de una licitación pública internacional convocada por la Provincia del Chaco para la obra de Control del Río Negro en Barranqueras.
- IECOSA S.A. - SES S.A. - FONTANA NICASTRO S.A.C. - CONSTRUERE INGENIERIA S.A. -UTE- es adjudicatana de una licitación pública convocada por el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios para la obra de "Mejoramiento de la Seguridad Vial Construcción de pasos vehicular y peatonal en Av. de la Serna, sobre nivel de vías ferroviarias en el Municipio de Avellaneda".
- IECOSA S.A. - SUPERCEMENTO S.A.I.C. -UTE- es adjudicataria de una licitación pública convocada por el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios para las obras sobre el Corredor Vial N° 3 Ruta Nacional N° 9, Provincias de Buenos Aires y Santa Fe, Tramo ex Ruta Nacional 191-Ruta Nacional A-012.
- IECOSA S.A. - JOSÉ J. CHEDIACK S.A.I.C.A. - CDD CONSTRUCCIONES S.A. - CALCATERRA S.A.C.I.F.I. y C. -UTE- es adjudicataria de una licitación pública internacional convocada por la Entidad Binacional.

[Handwritten signatures and initials]



[Handwritten signature]

7 7 9

Yacyretá para la construcción de las Obras de Protección de Arroyo Aguapey-Etapa I

- IECSA S.A. - CDD CONSTRUCCIONES S.A. -UTE- es adjudicataria de una licitación pública internacional convocada por la Entidad Binacional Yacyretá para la construcción de las Obras de Protección de Arroyo Aguapey-Etapa II.

- IECSA S.A. - IGLYS S.A. - DRAGADOS OBRAS Y PROYECTOS S.A. - DYCASA S.A. -UTE- se constituyó con el objeto de ejecutar todas las obras que Autopistas del Sol S.A. le encomiende en virtud de la concesión de la que esta última es titular según el contrato celebrado en el Estado Nacional.

- IECSA S.A. - SUPERCEMENTO S.A.I.C. - CALCATERRA S.A.C.I.F. I y C. -UTE- es adjudicataria de una licitación pública convocada por la Secretaría de Obras Públicas de la Nación para la ejecución de la obra "Construcción y Equipamiento del Hospital Interzonal El Cruce" de la localidad de Florencio Varela en la Provincia de Buenos Aires.

- IECSA S.A. - JCR S.A. - SUPERCEMENTO S.A.I.C. -UTE- es adjudicataria de una licitación pública internacional convocada por la Provincia de Misiones para las obras básicas, pavimento y puentes de la Ruta Provincial N° 2 - Tramo: Colonia Aurora - El Soberbio.

- SUPERCEMENTO S.A.I.C. - IECSA S.A. -UTE- se constituyó con el objeto de presentarse en licitación pública Nro. 65 convocada por la Dirección Nacional de Vialidad para la obra "Malla 407 Ruta Nacional Nro. 64 Tramo Santiago del Estero (salida)-Emp. Ruta Provincial N° 38 ubicada en las Pcia. de Santiago del Estero, Catamarca y Tucumán.

- SIDECO AMERICANA S.A. - CREAURBAN S.A. -UTE- se constituyó con el objeto de llevar adelante, en un inmueble ubicado en Puerto Madero, un emprendimiento inmobiliario consistente en el diseño y elaboración del proyecto inmobiliario, la construcción y su comercialización.

[Handwritten signatures and initials]



789

Parte Compradora

16. Sr. AJAC es una persona física con domicilio en la República Argentina, que a la fecha de la operación no era accionista de ninguna sociedad constituida en la República Argentina o que tuviera actividad en el país
17. Sin embargo, hasta el día 19 de marzo de 2007, AJAC poseía el 100% a las participaciones accionarias en las sociedades FOCOLARE S.A. y ACSC S.A. En la indicada fecha, las participaciones accionarias de AJAC en las empresas detalladas precedentemente fueron transferidas en su totalidad a favor de IECSA.

II. ENCUADRAMIENTO JURÍDICO

18. Las empresas 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 5B 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.
19. La operación notificada constituye una concentración económica en los términos de los Artículos 3° y 6°, inciso c) de la Ley N° 25.156 de Defensa de la Competencia.
20. 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



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

778

21. Con fecha 7 de diciembre de 2007 las empresas intervinientes notificaron en forma separada la operación de concentración económica conforme a lo establecido en el Artículo 8º de la Ley Nº 25.156 de Defensa de la Competencia.
22. Atento a que las presentaciones efectuadas no cumplieran con lo establecido en la Resolución SDCyC Nº 40/2001, con fecha 19 de diciembre de 2007, se hizo saber a las Notificantes que no se daría trámite a la presentación mencionada ni comenzaría a correr el plazo previsto por el artículo 13 de la Ley 25.156 de Defensa de la Competencia hasta tanto no adecuara la presentación a dicha Resolución.
23. Con fecha 15 de enero de 2008 la parte compradora efectuó una presentación adecuando el Formulario F1 a la Resolución 40/2001
24. Luego de analizar la información suministrada, el día 17 de enero de 2008, esta CNDC hizo saber a las partes notificantes que no se daría trámite a la presentación mencionada ni comenzaría a correr el plazo previsto por el artículo 13 de la Ley 25.156 de Defensa de la Competencia hasta tanto no adecuara la presentación a la Resolución SDCyC Nº 40/2001.
25. El día 29 de enero de 2008 las partes notificantes efectuaron una presentación contestando el requerimiento antes mencionado.
26. Con fecha 31 de enero de 2008, habiéndose analizado la información y la documentación presentada por las partes notificantes, esta Comisión Nacional consideró que el Formulario F1 acompañado se encontraba incompleto, procediendo a efectuar las observaciones pertinentes. Asimismo, se hizo saber a las partes notificantes que hasta tanto no se diera cumplimiento al requerimiento precedente, el plazo del artículo 13 de la Ley Nº 25.156 quedaba suspendido.
27. Los días 11 y 13 de marzo de 2008 las partes intervinientes realizaron una presentación contestando las observaciones realizadas por esta Comisión Nacional

(Handwritten signatures and initials)



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



28. Con fecha 1 de abril de 2008 esta Comisión Nacional consideró que el Formulario F1 presentado por las partes continuaba incompleto, por lo que se procedió a realizar nuevas observaciones, continuando suspendido el plazo del artículo 13 de la Ley N° 25.156.
29. El día 30 de abril de 2008 AJAC efectuó una presentación contestando el requerimiento efectuado por esta Comisión Nacional.
30. Con fecha 22 de mayo de 2008 esta Comisión Nacional, solicitó información adicional a las partes intervinientes, haciéndoles saber, en la misma ocasión, que continuaría suspendido el plazo del artículo 13 de la Ley N° 25.156 hasta tanto no brinden la información requerida.
31. El día 7 de julio de 2008 las partes notificantes efectuaron una presentación contestando el requerimiento efectuado por ésta Comisión Nacional, antes mencionado.
32. Con fecha 7 de agosto de 2008, en atención a la información presentada por las partes, éste organismo consideró que el Formulario F1 aún se hallaba incompleto. Por tal motivo procedió a efectuar las observaciones pertinentes, haciéndose saber a las partes notificantes que el plazo del Artículo 13 de la Ley N° 25.156 continuaba suspendido.
33. El día 19 de septiembre de 2008 AJAC efectuó una presentación contestando el requerimiento efectuado por esta Comisión Nacional
34. Con fecha 2 de octubre de 2008 ésta Comisión Nacional requirió a todas las partes notificantes que ratificaran la información suministrada y agregada a estas actuaciones, advirtiéndoles a las partes que el plazo previsto en el artículo 13 de la Ley N° 25.156 continuaría suspendido.
35. Mediante presentación efectuada el día 31 de octubre de 2008, SIDECO ratificó la presentación efectuada por AJAC el día 19 de septiembre de 2008.

X



36. Tras analizar las presentaciones acompañadas por las partes a las que se ha hecho referencia en los párrafos anteriores, este organismo consideró el día 3 de noviembre que de acuerdo a lo establecido en la Resolución SDCyC N° 40/2008 el Formulario F1 permanecía incompleto. En consecuencia, se formularon las observaciones correspondientes comunicándose a las partes que el plazo establecido en el Artículo 13 de la Ley N° 25156 continuaría suspendido hasta tanto no dieran cumplimiento a lo solicitado por la Comisión Nacional.

37. El día 16 de diciembre de 2008 las partes notificantes realizaron una presentación a fin de cumplir con el requerimiento efectuado por esta Comisión Nacional.

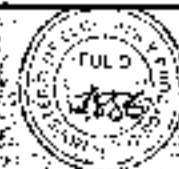
38. Con fecha 23 de diciembre de 2008, una vez analizada la información y documentación presentada, esta Comisión Nacional consideró que el formulario F1 continuaba incompleto y en virtud de ello solicitó información adicional a las partes intervinientes haciéndoles saber en la misma ocasión que continuará suspendido el plazo del artículo 13 de la Ley N° 25156 hasta tanto no brinden la información requerida.

39. El día 13 de febrero de 2009 las partes realizaron una presentación a fin de completar la información y documentación acompañada y asimismo solicitaron que se les otorgue una prórroga para contestar dos de los puntos requeridos por esta Comisión Nacional. Con fecha 26 de febrero de 2009 se hizo lugar a la prórroga solicitada por el término de 30 días.

40. El 31 de marzo de 2009 las partes efectuaron una presentación contestando los puntos faltantes en la presentación anterior.

41. Con fecha 21 de abril de 2009, en virtud de la información y documentación acompañada se hizo saber a las partes que Formulario F1 continuaba incompleto detallándose las observaciones pertinentes y que continuaba suspendido el plazo del artículo 13 de la Ley N° 25156 hasta tanto no brinden la información requerida.

42. El 21 de mayo de 2009 las partes realizaron una presentación, cada una por su parte, a fin de que se tengan por constituidos los nuevos domicilios anteriormente



779

informados y asimismo solicitaron-se notifique nuevamente en dichos domicilios la vista de fecha 21 de abril de 2009.

43. Con fecha 10 de junio de 2009, esta Comisión Nacional tuvo presente lo manifestado por las partes en el punto anterior, y asimismo considero que la notificación causo efecto, haciendo saber a las mismas las observaciones efectuadas en la vista anterior, e informo que el plazo del artículo 13 de la Ley N° 25.156 continuaba suspendido hasta tanto las partes dieran cumplimiento a lo solicitado. Por otra parte comunico que hasta la fecha habian transcurrido solo 3 dias habiles del atudido plazo.

44. El dia 20 de julio de 2009 las partes notificantes efectuaron una presentacion contestando las observaciones realizadas por esta CNDC. Asimismo, se hizo saber a las mismas que debian presentar nuevamente el soporte magnetico acompañado, segun dispone la Resolucion SDGYG N° 40/2001, dado que no se podia acceder a la informacion contenida en el mismo, recordandose que el plazo del articulo 13 de la Ley N° 25.156 continuaria suspendido hasta tanto den total cumplimiento a lo solicitado.

45. Finalmente mediante presentacion formalizada con fecha 1° de septiembre de 2009, las partes notificantes aportaron el soporte magnetico faltante, completando de esta forma satisfactoriamente el Formulario F1 de notificacion, pasandose las actuaciones a despacho a efectos de resolver.

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

1. NATURALEZA ECONÓMICA DE LA OPERACIÓN NOTIFICADA

46. De acuerdo con la operación notificada, AJAC incorporará a su portafolio de negocios a IECSA y CREAURBAN, empresas del rubro de la construcción y desarrollos inmobiliarios pertenecientes a las firmas SIDECO y SOCMA. Por lo



cual mediante la presente operación, y conjuntamente con una reestructuración societaria global llevada a cabo por las empresas involucradas, AJAC pasará de detentar un control conjunto a exclusivo sobre ACSC S.A. y reforzará su participación en los sectores de la construcción y desarrollo inmobiliario en los que participa, principalmente, a través de sus empresas controladas, ACSC S.A. y FOCOLARE.

47. AJAC es una persona física que controla con el 100% de la participación accionaria, como se indicó, a la empresa FOCOLARE; y posee el 50% de participación accionaria sobre ACSC S.A. empresa última que a su vez participa en Uniones Transitorias de Empresas (UTES).

48. FOCOLARE es una empresa que se desenvuelve en el ámbito de la construcción básicamente se dedica al desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios. Es la empresa desarrolladora del proyecto "Torres Focolare", una torre de 13 pisos, 49 departamentos con una superficie total construida de 8.500m², localizada en Belgrano, Ciudad de Buenos Aires. También lleva a cabo el proyecto "Torres Mulieris Puerto Madero", una obra que se desarrolla en la zona del Dique 2 Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires.

49. ACSC S.A. es una compañía que se desenvuelve en el ámbito de la construcción ejecutando obras civiles, de arquitectura, industriales y servicios. Se dedica principalmente a participar en locaciones de obra, a través de la construcción de obras de infraestructura de gran magnitud, tanto en procesos licitatorios nacionales como internacionales, que involucran grandes montos financiados en general por Organismos como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), o por los Gobiernos nacionales y/o provinciales. Algunos de los proyectos desarrollados por la empresa consisten en construcción de grandes superficies, refacción, equipamiento de hospitales, restauración y recuperación integral de edificios históricos, programas federales de construcción de viviendas, complejos de terminales de cargas, entre otros. La empresa participa también en UTES para el desarrollo de algunos proyectos, actualmente según lo indicaron las Partes la empresa interviene en tres (3) UTES.



Handwritten signature

79

50. Cabe mencionar que con posterioridad a la operación de concentración notificada, mediante una reorganización societaria interna, AJAC con fecha 18 de julio de 2007 constituyó la sociedad ODS S.A., una empresa financiera y de inversión a la que le transfirió acciones de IECSA de su titularidad. Asimismo posteriormente con fecha 3 de marzo de 2008 se creó la empresa MADERO URBANA, única compañía que se constituyó directamente bajo el control original de ODS como accionista con el objeto de dedicarse por cuenta propia, de terceros o asociada con terceros, en el país o en el exterior, a actividades inmobiliarias, de construcción, consultoría, prestataria y concesionaria, financiera, de organización y administración.

51. Por su parte IECSA, la empresa adquirente, es una sociedad dedicada a realizar obras de construcción de infraestructura de gran envergadura tanto públicas como privadas, en el país como en el MERCOSUR y Chile, incluyendo la gestión de ingeniería, construcción y servicios para proyectos de energía, petróleo y gas, petroquímica, obras industriales, saneamiento, obras civiles y de arquitectura. Gestiona en forma integrada la realización de proyectos civiles, industriales, viales y energéticos. Es una de las empresas constructoras más reconocidas en el país, líder en proyectos de infraestructura de Obra Pública. Entre las obras realizadas se incluyen: viales, de control de canales, ríos, remodelación de avenidas y boulevards, Centro de Administración y Palacio Municipal, construcción de escuelas, proyectos de redes de agua potable y cloacas, planes federales de viviendas, rutas paso a nivel, ampliaciones de hospitales, construcción de autopistas. Entre las obras privadas, se encuentran las principales como obras de planta despacho de combustibles, y torres de emprendimientos inmobiliarios. La empresa participa en diversas UTÉS para el desarrollo de proyectos específicos. Conforme lo informaron las Partes, IECSA actualmente participa en aproximadamente dieciséis (16) UTÉS.

52. Como se señaló IECSA controla conjuntamente con AJAC, mediante el 50% de participación accionaria, a ACSC S.A. Asimismo la empresa posee participación en otras empresas: PROFINGAS S.A. (con el 100% de participación accionaria).

Handwritten signature and initials



LÍNEAS MESOPOTÁMICAS S.A. (con el 32,83%), FIDUS SGR (con el 50%) y
MINERA GEOMETALES S.A. (con el 50%).

53. PROFINGAS S.A. es una empresa dedicada a la administración del Acuerdo celebrado entre la Provincia de Córdoba y la Distribuidora de Gas del Centro S.A. para la construcción del gasoducto y el tendido de redes de distribución domiciliar de gas natural. Específicamente es la empresa inversora y administrativa de la red de gas del proyecto Gas Consolidado de Gas Natural en Córdoba.

54. LÍNEAS MESOPOTÁMICAS S.A. por otra parte es la sociedad adjudicataria de las obras vinculadas con líneas eléctricas de alta tensión como resultado de una Licitación Pública Internacional para la selección de Contratista CIM para la interconexión de las Estaciones Transformadoras "Rincón Santa María Rodríguez 500 kV" (Provincia de Corrientes), MERCEDES 500 kV (Provincia de Corrientes) y COLONIA ELIA 500 kV (Provincia de Entre Ríos), siendo el comitente la Secretaría de Energía, Comité de Ejecución de la Interconexión E.T. Rincón Santa María - E.T. Gral. Rodríguez, y del Contrato de Construcción, Operación y Mantenimiento suscripto con el Comité de Ejecución conformado por el Comité de Administración del Fondo Fiduciario para el Transporte eléctrico Federal, la Unidad Especial Sistema de Transmisión Yacyretá y Emprendimientos Energéticos Sociedad Anónima.

55. FIDUS SGR es una sociedad de garantía recíproca, dedicada a otorgar garantías a sus socios partícipes, con lo que cuenta con un fondo de riesgo aportado por socios protectores, más específicamente el socio protector de FIDUS es IEGSA S.A. La empresa tiene por objeto facilitar el acceso al crédito a las Pymes, a través del otorgamiento de avales que garantizan créditos otorgados fundamentalmente por entidades financieras o el descuento de cheques en Bolsas, previa celebración de contratos de garantía recíproca.

56. Por último, MINERA GEOMETALES S.A. es una empresa dedicada a realizar la explotación y exploración de recursos minerales, incluyendo todas las actividades mineras vinculadas, y en especial la exploración geológica en proyectos de oro y cobre en las provincias cuyanas de Mendoza y San Juan.

ES COPIA



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

[Handwritten signature]



57. CREAURBAN, la otra empresa objeto de la operación, es una desarrolladora inmobiliaria integral que cubre todas las áreas pertinentes al proceso de desarrollo de proyectos residenciales. Es decir, se encarga del estudio inicial del mercado, definición de los productos adecuados para construir en cada zona, selección de las ubicaciones, construcción de los proyectos, y finalmente la estructuración del financiamiento hipotecario necesario para los clientes. La empresa también participa en UTES. Asimismo cabe destacar que CREAURBAN provee exclusivamente a su empresa vinculada IECSA, concreto asfáltico (mezcla de cemento asfáltico, arena y piedra triturada), mediante la piedra triturada que le suministra IECSA. No obstante las Partes manifestaron que la empresa no comercializa en el mercado hormigón ni asfalto.

58. CREAURBAN posee participación accionaria en otras empresas argentinas, que también desarrollan proyectos inmobiliarios.

59. MULIERIS S.A., TORRES DE BULNES S.A. y MADERO PLAZA S.A. empresas en las que CREAURBAN participa en su capital social en un 50%, 33,33% y 35% respectivamente, son sociedades dedicadas a la actividad inmobiliaria que desarrollan edificios de primera categoría. MULIERIS S.A. es la empresa desarrolladora de Torres Mulieris Puerto Madero, que se emplaza en la zona del Cque 2 Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires, en tanto TORRES DE BULNES S.A. lleva adelante un emprendimiento similar realizado en Palermo, y MADERO PLAZA S.A. también se dedica a la construcción y venta de unidades funcionales.

60. Por último, la SOCIEDAD DE INVERSIONES DIQUE 4 S.A., detentando un 33,33% de su capital social CREAURBAN también fue instituida con la finalidad de presentarse en licitaciones, construir y vender unidades funcionales.

61. Los Lineamientos para el Control de las Concentraciones Económicas aprobados por la Resolución 164/2001 de la ex Secretaría de la Competencia, la

7 CREAURBAN participa en la UTE SIDECO AMERICANA S.A. - CREAURBAN S.A. - UTE - constituida con el objeto de llevar adelante en un inmueble ubicado en Puerto Madero, un emprendimiento inmobiliario consistente en el diseño y elaboración del proyecto inmobiliario, la construcción y su comercialización. Finalmente dicho emprendimiento inmobiliario fue desarrollado por MULIERIS S.A. (empresa subsidiaria de CREAURBAN), no teniendo esta UTE a la fecha actividad alguna.

[Handwritten signature and scribbles]



Desregulación y la Defensa del Consumidor, establece que existe una relación horizontal entre empresas cuando ellas actúan en un mismo mercado como oferentes o demandantes de bienes o servicios sustitutos. En cambio, nos encontramos frente a una relación vertical entre empresas cuando éstas actúan en distintas etapas de la producción o prestación de un mismo bien o servicio.

62. En vista de las actividades productivas en las que se encuentran involucradas las partes notificantes, esto es construcción de obras de infraestructura de gran magnitud y alta complejidad, y desarrollo de proyectos inmobiliarios, se presentan en el caso bajo análisis dos relaciones de naturaleza horizontal entre las empresas involucradas:
63. La primera relación horizontal se verifica en las actividades de construcción de obras de infraestructura de gran magnitud y alta complejidad, en razón de que una de las empresas objeto de la operación, IECSA por sí misma y a través de sus subsidiarias y UTES en las que participa, desarrolla su actividad en este tipo de construcciones, mientras que por parte del comprador AJAC desarrolla esta misma actividad a través de ACSO SA, empresa que controla conjuntamente con IECSA.
64. La otra relación horizontal se evidencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de diversa índole que llevan a cabo ambas partes involucradas en la operación. Por parte de las empresas adquiridas, CREAURBAN, sus subsidiarias y UTES en las que participa, y por parte del comprador a través de FOCOLARE.
65. Tal como lo establecen los Lineamientos referidos, a los efectos de establecer si una concentración limita o restringe la competencia con perjuicio para el interés económico general, es preciso delimitar el mercado relevante que se verá afectado por la operación, tanto en la dimensión producto como en la dimensión geográfica.
66. El marco conceptual de referencia para la definición del mercado relevante, tanto en su dimensión del producto como geográfica, es lo que se conoce como test SSNIP ("Small but Significant and Non transitory Increase in Price"). Respecto a la dimensión del producto, el test SSNIP define como mercado relevante al menor grupo de productos respecto del cual, a un hipotético monopolista de todos ellos, le



resultaría rentable imponer un aumento de precios pequeño, pero significativo y no transitorio. Refiriendo al mercado geográfico, el test se define de la misma forma que el mercado de producto, pero teniendo como objetivo la identificación de la menor región dentro de la cual el hipotético monopolista encontraría beneficiosa la acción descrita.

67. El objetivo de definir el mercado relevante consiste en identificar a los agentes económicos que participan en él, y en evaluar la competencia real o potencial que éstos enfrentan, de modo de determinar si existen condiciones propicias para que dichos agentes ejerzan un poder de mercado significativo.
68. Seguidamente se analizarán los mercados relevantes afectados por la operación notificada.

2. DEFINICIÓN DE LOS MERCADOS RELEVANTES DEL PRODUCTO

69. Los grupos empresariales que se concentran están activos principalmente en el sector de la construcción, desarrollando y ejecutando actividades diversificadas y diferentes.

70. El sector de la construcción es una industria diversa compuesta por contrataciones, materiales de construcción y productos de manufactura, en la que participa una extensa variedad de firmas que se especializan en una actividad y pueden servir para muy diferentes funciones. En general en este sector se verifica la presencia de un gran número de pequeñas y medianas empresas, y un relativamente pequeño número de grandes compañías. Dependiendo de los requisitos y pericias requeridas para el desarrollo de una determinada actividad, podría suceder que las firmas que participan en estos sub-mercados especializados, típicamente no compitan con firmas de otros sub-mercados, cuestión que se analizará en el presente apartado.

71. Como se denotó, no todas las firmas constructoras trabajan en las mismas áreas, algunos segmentos son más fragmentados que otros. Por ejemplo, un limitado



779

número de constructores generales son capaces de llevar a cabo proyectos muy grandes, mientras que hay un gran número de pequeños sub constructores embarcados en proyectos de menor magnitud.

72. Conforme se indicó, las empresas involucradas desarrollan sus actividades en el sector de la construcción de obras de infraestructura de gran magnitud y complejidad y en nuevos proyectos inmobiliarios de diversa índole.

73. Las Partes manifestaron que las mencionadas actividades involucran trabajos, requerimientos y activos diferentes por tanto alegan que son actividades independientes y fácilmente diferenciables

74. El mercado de obras civiles de gran magnitud según se refirió, engloba un gran número de actividades relacionadas con la construcción de infraestructuras viales, ferroviarias, marítimas, hidráulicas, etc., así como su mantenimiento. En concreto, incluye los trabajos de movimiento de tierras, perforaciones de suelo, construcción de vías de comunicación, entre otras.

75. Específicamente las Empresas Involucradas brindan servicios de locaciones de obra, tales como: redes pluviales y cloacales, edificios de alta complejidad, puentes de grandes luces, autopistas y obras viales, presas, y obras de saneamiento, obras de infraestructura ferroviaria y portuaria, obras de construcción de ductos y redes de distribución, generación eléctrica térmica e hidráulica, líneas de transmisión de energía y subestaciones transformadoras, obras petroquímicas y downstream en general.

76. Usualmente para la realización de estas grandes obras, las firmas constructoras son convocadas a participar través de procesos licitatorios. Las Licitaciones pueden ser públicas o privadas, de alcance nacional o internacional, dependiendo de la especialidad técnica, magnitud de la obra y la fuente de financiamiento.

77. Este sector de construcción de obras de infraestructura de gran envergadura es un sector que tiene como principal comitente al Estado Nacional. El Estado a través de sus distintos órganos decide sus contrataciones luego de un proceso licitatorio.

[Handwritten signatures and initials]



En efecto, las Partes explicaron que las Licitaciones Públicas son procesos administrativos de los distintos organismos estatales y/o públicos, en los cuales se realizan convocatorias para que cada uno de los posibles contratistas interesados, realicen sus ofertas técnicas y económicas. Estos procesos, que deben siempre cumplir con la normativa específica de cada caso (del Derecho Administrativo), se particularizan en función del tipo de obra a llevar a cabo y en un todo de acuerdo a bases previamente determinadas con la finalidad de obtener la oferta más beneficiosa para el organismo de la Administración Pública y en condiciones de igualdad de posibilidades para los distintos contratistas interesados. A su vez, indicaron que la Licitación Privada, es un proceso privado realizado por empresas privadas, de similares características al de las licitaciones públicas, pero no sujeto a la estricta normativa del Derecho Administrativo sino a lo que estipule el Derecho Civil y Comercial.

78. Cabe destacar que en un proceso licitatorio se preseleccionan empresas constructoras que reúnen ciertos antecedentes técnicos compatibles con la obra que se busca contratar, que cuentan con equipamiento (en propiedad) acorde al trabajo a realizar y, por último, las empresas constructoras deben demostrar a través de sus balances, la capacidad económica y financiera para emprender las obras que se están licitando. En resumen, en el sector de construcción de obras de Infraestructura de gran envergadura compiten empresas constructoras con tres capitales principales: i) antecedentes, ii) equipamiento y iii) capital de trabajo.

79. Estas licitaciones se encuentran generalmente abiertas a empresas internacionales, ello dependerá del cliente y de la fuente de financiación.

80. Los requisitos para participar en las licitaciones varían según la obra contratada, a saber:

(i) Tipo de Organización Societaria. Los Pliegos pueden exigir la constitución de UTES, Consorcios o Sociedades Comerciales.

(ii) Parámetros técnicos y económicos-financieros a cumplir. Los parámetros técnicos varían según el tipo de obra a ejecutar. Generalmente, se solicitan



[Handwritten signature]

779

antecedentes en obras de magnitud y complejidad similar a la licitada. Es usual que el cliente evalúe a las empresas a través de su capacidad de contratación (ya sea del Registro Nacional, o mismo provincial, dependiendo de la jurisdicción del cliente). La capacidad financiera resultará de los elementos de juicio que obren en poder del licitante, de los que aporten los mismos proponentes y de información suministrada por establecimientos bancarios o comerciales de notoria seriedad. Los requisitos económicos financieros generalmente exigidos son los índices de liquidez, endeudamiento y solvencia. También pueden existir exigencias respecto al patrimonio neto del oferente, sus ventas y/o activos líquidos.

(iii) Tipo de contratación de las obras: la contratación de obras públicas se hace sobre la base de uno de los siguientes sistemas: (a) por unidad de medida; (b) por ajuste alzado (con presupuesto oficial detallado y sin presupuesto oficial detallado); (c) por coste y costas; (d) por otros sistemas de excepción que se establezcan en regímenes especiales; (e) por combinación de a) y b) (sistema mixto).

(iv) Tipo de participantes: competidores locales, nacionales y/o internacionales.

(v) Monto inversión: promedio entre \$ 20.000.000 y \$ 1.500.000.

(vi) Fuente de financiamiento: BID, Fondos del Tesoro Nacional (FTN), CAF (Corporación Andina de Fomento), Fondos Municipales y/o Provinciales, BIRF o Gobernaciones Provinciales.

81. Las licitaciones en las que participan las empresas que realizan obras de infraestructura de gran envergadura tienen por objeto la realización de obras con ciertas características generales referidas por ejemplo a: (i) Construcción de Cruces Bajo Nivel; (ii) Rehabilitación y Mantenimiento de Mallas en Rutas Provinciales y Nacionales; (iii) Proyecto Ejecutivo y Construcción de Conductos de Desagüe de Excedentes Pluviales y de Desagues Cloacales; (iv) Construcción de Viviendas; (v) Obra Civil, construcción, instalaciones, equipamiento de Hospitales y Escuelas; (vi) Construcción de Autopistas en Pavimento de Hormigón y Pavimentos Asfálticos; (vii) Repavimentación de rutas, autopistas y calles y obras derivadas; (viii) Construcción, Operación y Mantenimiento de Líneas de

[Handwritten signatures and initials]



[Handwritten signature]

779 458

Transmisión de Energía Eléctrica, (ix) Construcción de Puentes y Mantenimiento de los Existentes, (x) Alteo del Pedraplen y Reconstrucción de Vías Obras Ferroviarias, (xi) Construcción de Canales, Presas y Tomas de Riego y (xii) Ejecución de Obra de Hormigón Armado en Edificios en Torre

82. Como se indicó, algunas de las empresas involucradas en la presente operación desarrollan su actividad principal en este sector de construcción de obras de gran magnitud o también denominadas obras de infraestructura de gran envergadura. Específicamente, dichas empresas son, por parte de las empresas adquiridas, IECSA y sus empresas subsidiarias y UTES en las que participa, y por parte del comprador, la firma ACSC SA y la UTES en las que interviene.

83. Las características particulares de las obras concretas realizadas por las Empresas involucradas se detallan a continuación:

84. IECSA, directa o indirectamente a través de sus UTES y empresas subsidiarias ejecuta los siguientes proyectos: Proyectos ejecutados en transmisión de energía y generación hidroeléctrica, térmica y nuclear; Obras hídricas; Proyectos Viales; Repavimentación y ensanche de Rutas Provinciales y Nacionales; Remodelación de Avenidas y Accesos; Construcción de pasos a nivel; Obra de Construcción y equipamiento de Hospitales; Planta Terminal Calta Paula; trabajos de ingeniería de detalle, provision de materiales y construcción; Construcción de viviendas del Plan Federal de Viviendas; Proyecto y Construcción de Autopistas, puentes, accesos, obras de planta despacho de combustibles, Torres de emprendimientos inmobiliarios.

² Más específicamente los proyectos ejecutados por IECSA son los siguientes: Proyectos ejecutados en transmisión de energía y generación hidroeléctrica, térmica y nuclear: (i) Central Nuclear Atucha 1, en Buenos Aires, y Central Nuclear Embalse Río III, en Córdoba; (ii) Central Térmica El Bracho (San Miguel de Tucumán); construcción y Ampliación de la Estación Transformadora Luján 500/132 kv; 2. Obras hídricas: (i) Obra Control del Río Negro en Barranqueras y la de Canal de la Avenida Soberanía Nacional para control de inundaciones en la Provincia de Chaco; (ii) Colector Principal de Red Cloacal en los partidos de Hurlingham, Morón e Ituzaingó; 3. Proyectos Viales: (i) Ampliación de la Autopista Pascual Pellegrini (Panamericana) y los ramales RN 8 y RN 9; (ii) Autopista Santa Fe Rosario - San Nicolás - Rosario y Campana - San Nicolás; (iii) Autopista Rosario - Córdoba Tramo Armstrong - Villa María; 4. Repavimentación y ensanche en Ruta Provincial Nº 47 en el tramo Av. Don Bosco - Ruta Nacional Nº 3 para la Dirección Provincial de Vialidad de Buenos Aires; 5. Remodelación de la Av. Pie Juan D. Perón para la Dirección Provincial de Vialidad de Buenos Aires; 6. Colectores Principales y Estación Elevadora para los Municipios de Hurlingham, Morón e Ituzaingó obra contratada por E.N.O.H.S.A. 7. Construcción del Paso bajo Nivel

[Handwritten notes and signatures]



Handwritten signature

779

85. Asimismo ACSC S.A participa por sí misma y a través de las UTES, en proyectos relacionados a: construcción, refacción y equipamiento integral de nuevos edificios de Hospitales, restauración de basílicas, Programa Federal de Construcción de Viviendas.

Carapá contratado con el PTJBA "B" Obras de construcción sobre la Ruta Provincial N° 2, entre la Ruta 103 y la localidad de Panambi, para la Dirección Provincial de Vialidad de Misiones. 9. Obras correspondientes a la "Malla 407" Ruta Nacional N° 64 Tramo Santiago del Estero - Estipalme Ruta Provincial N° 30 ubicada en las Provincias de Santiago del Estero, Catamarca y Tucumán conjuntamente con la firma Super cemento S.A. para la Dirección Nacional de Vialidad. Obra correspondiente a la "Malla 402 B" Ruta Nacional N° 9, Tramo Puente Río Saladillo - Santiago del Estero en la Provincia de Santiago del Estero (bajo la modalidad de Sistema "C" Re.Ma. Contrato de Recuperación y Mantenimiento). Obra de construcción y equipamiento del Hospital de Emergencias Clemente Alvaraz, en la Ciudad de Rosario. Planta Terminal Calera Paula, trabajos de ingeniería de detalle, provisión de materiales y construcción de la planta ubicada en la Provincia de Santa Cruz realizada para Petróbras Energía S.A. Malla 501, Ruta Nacional N° 14, Tramo Empalme Ruta Provincial N° 155, Ruta Nacional N° 422 en la provincia de Misiones. Malla 504 sobre la Ruta N° 14 en la provincia de Misiones. Contratos RE.MA 103 y 104 otorgados por la Dirección Provincial de Vialidad de Córdoba. Contrato correspondiente al aliviador de la Calle Parana, con el Partido de Vicente López (Provincia de Buenos Aires). Construcción y equipamiento del Hospital Florencio Varela en UTE con las empresas Calcaterra y Super cemento. Construcción en 1.000 viviendas en Monte Grande Partido de Esteban Echeverría dentro del Plan Federal de viviendas ambas contratados con el Ministerio de Infraestructura y Planificación Federal. Proyecto y construcción de la Autopista Rosario - Córdoba Tramo "Amstrong" Villa María longitud 62,7 Km. la obra incluye supuentes, los accesos a San Vicente Mortillon Ruta Prov N° 3 y Distribuidor Ballesteros, siendo el contenido la Dirección Nacional de Vialidad. Trabajos de construcción de la segunda calzada de la RN N° 14, entre Ríos Tramo RP N° 16 - Empalme RP N° 3 (Colonia Eba) Sección 2. Empalme Ruta Provincial 20 - E para la Dirección Nacional de Vialidad.

En detalle, algunos de los proyectos en los que participa ACSC S.A. son: a) Hospital Elizalde (Casa Cuna) obra realizada en UTE con Dycasa y la participación de ACSC S.A. es del 40% como resultado de un proceso licitatorio público internacional realizado en el año 2002, que implica la construcción de 16.000 m2, la refacción de otros 8.000 m2 y el equipamiento integral del nuevo edificio. Es uno de los órdenes de emprendimientos más importantes en el área de salud que se está realizando en toda América Latina y cuenta con financiación del BID. b) Hospital Rawson - San Juan. Licitación Pública Internacional de la Obra "Ejecución de Proyecto de Puente en Marcha del Nuevo Hospital Guillermo Rawson Fase I y II" convocada por el Gobierno de San Juan, en conjunto con las empresas Constructora San José S.A. y Cidon S.R.L. siendo la participación de ACSC en esta U.T.E. del 30%. La obra se inició a mediados de enero de 2007 y cuenta con financiación internacional. El monto de la obra es de aproximadamente \$ 87 millones. c) Hospital El Cruce - Florencio Varela. Específicamente participó en la Licitación Pública de la Obra "Construcción y Equipamiento del Hospital Interzonal El Cruce - Florencio Varela" convocada por el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Nación en conjunto con las empresas IECSA S.A. y Super cemento S.A. I.C. siendo la participación de ACSC en esa U.T.E. del 20%. El monto de la Obra es de aproximadamente \$ 105 millones. d) Basílica de Luján. Restauración y Puente en Valor de los Sectores Exteriores y la Recuperación Integral de la Cubierta de la Basílica Nuestra Señora de Luján por un monto aproximado de \$ 20 millones. e) Núcleo humano en Barrio Don José Planificado - Florencio Varela. Obra del Programa de Mejoramiento de Barrios que el Gobierno Nacional desarrolla con apoyo crediticio del B.I.D., siendo el monto del contrato de \$ 17 millones. f) Programa Federal de Construcción de Viviendas, ejecución de barrios de viviendas sociales. Programas lanzados a niveles nacional, provincial y municipal. i) 1.000 viviendas en Monte Grande, Esteban Echeverría, Pcia de Buenos Aires, por un monto aproximado de \$ 104 millones, en U.T.E. con IECSA S.A. siendo la participación de ACSC del 30%. ii) 748 viviendas en Benizategui, Pcia de Buenos Aires, por un monto aproximado de \$ 39,3 millones. iii) 368 viviendas en San Nicolás, Pcia de Buenos Aires, monto de obra aproximadamente \$ 19 millones. iv) 309 viviendas en Quilmas, Pcia de Buenos Aires, monto de la obra de aproximadamente \$ 16. f) Complejo Terminal de Cargas (Co-Te Gar) Pisco de Los Libres, Corrientes. Obra cuyo contenido es la Dirección Nacional de Vialidad. Se desarrolla en UTE con la empresa

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page.



Handwritten signature or initials

86. Conforme se refirió, existen diversas regulaciones y normativas específicas que deben cumplir las empresas dedicadas a la construcción de este tipo de obras de gran magnitud. En Argentina, y según lo informado por las Partes, entre ellas se citan: Decreto - Ley 18549 Ley Nacional de Procedimientos Administrativos; Decreto N° 1759/72, t.o. 1991 Reglamento Nacional de Procedimientos Administrativos; Decreto N° 14023/2001- Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, Decreto N° 436/2000 Reglamento para la Adquisición, Enajenación y Contratación de Bienes y Servicios del Estado Nacional, Ley N° 13.064 Contrato de Obras Públicas; Decreto N° 1295/2002, Régimen de Redeterminación de Precios; Decreto N° 1724/93, Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas; Ley N° 17.520 Concesión de Obras Públicas; Decreto N° 1994/93 Reglamento Administrativo Regulatorio de las Prestaciones, la Fiscalización y Control y Protección al Usuario y a los Bienes del Estado de las Concesiones de Obra Pública; Ley N° 21.499 Régimen de Expropiaciones; Ley N° 23.896 Reforma del Estado; Decreto Ley 5340/53, Compro Nacional; Ley N° 18.875, Compro Nacional; Ley N° 25.551 Compro Trabajo Argentino; Decreto N° 966/2005 Régimen Nacional de Inicialiva Privada y Decreto N° 967/2005 Régimen Nacional de Asociación Público - Privada.

87. Las Partes manifiestan que no existen productos sustitutos respecto de este tipo de obras.

88. En síntesis, según se puntualizó, las empresas participan en este sector de la construcción de obras de infraestructura de gran envergadura a través de licitaciones públicas y/o privadas. En estos proyectos complejos, solo un limitado número de grandes, frecuentemente firmas de la construcción integradas verticalmente, pueden cumplir con los requerimientos de los procedimientos de licitaciones. Más aún, normalmente las firmas que no pueden reunir esos criterios por ellas mismas forman consorcios con otras firmas o actúan como subcontratadores.

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Sucesores de Adelmó Biancalani, con una participación del 50%. El monto de la obra es de \$40 millones aproximadamente. Cuenta con financiamiento intersectorial de la Corporación Andina de Fomento.



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Exterior
Comisaría Nacional de Defensa de la Competencia



[Firma manuscrita]

89. No obstante cabe destacarse que los procesos licitatorios son un mecanismo de selección de proveedores y por definición están orientados a que los oferentes cumplan en ciertas condiciones por la prestación de un servicio o provisión de uno o varios productos con sustento en el interés que el órgano licitante tiene para escoger la opción más eficiente.

90. En este caso, en general, los oferentes compiten por el valor o precio total de la obra, una vez satisfechos determinados requisitos en cuanto a calidad y demás especificaciones técnicas y económicas. Los pliegos licitatorios fijan los requerimientos y condiciones para presentarse y poder competir.

91. En efecto, a través del mecanismo de licitación se reemplaza la competencia entre las empresas en el mercado y se implementa una competencia por el mercado. Por tanto si el proceso se diseña correctamente y no hay restricciones para la presentación de competidores, las empresas interesadas no tendrán incentivos a ofrecer el producto en condiciones abusivas, ya que podrían ser desplazadas de la adjudicación por empresas que estén dispuestas a recibir beneficios normales para la actividad.

92. Por su parte, el sector de desarrollo de proyectos inmobiliarios engloba un amplio conjunto de actividades como la promoción y construcción, la intermediación en las transacciones inmobiliarias, la prestación de servicios de financiación, la gestión de inmuebles, el estudio de las posibilidades de proyectos o el reconocimiento punitivo.

93. Las Empresas involucradas se dedican al desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios de distinto tipo como: lotes, residencias (viviendas multifamiliares en propiedad horizontal o viviendas unifamiliares), edificios de oficinas, hoteles, naves industriales y locales comerciales.

94. Estos Proyectos en general cuentan con las siguientes características: a- Torres con subsuelo; b- Determinada cantidad de unidades (varía entre las 400 y las 500 unidades); c- Cocheras; d- Bañeras; e- Determinada superficie construida (entre los 10.000 m² y 70.000 m²); f- Departamentos de hasta de 4 ambientes con

[Firma manuscrita]



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

Handwritten signature

79

características adicionales (externas con balcón, terraza, plazas, áreas verdes, espacios verdes, área de recreación, salones de usos múltiples, etc). Proyecto de urbanización integrales de construcción de por ejemplo 4.500 viviendas, áreas industriales, áreas comerciales, y ampliaciones de barrios abiertos, y Financiación de los proyectos.

95. El desarrollo y construcción de los mencionados proyectos involucran varias fases (i) Búsqueda, localización y compra de terrenos para el asentamiento del futuro producto inmobiliario; (ii) Análisis del Código y Reglamentaciones Urbanísticas, de Medio Ambiente, y otras que resulten aplicables según cada caso; (iii) Establecimiento y determinación de la estrategia comercial adecuada para el producto inmobiliario ideado; (iv) Construcción del o de los edificios de acuerdo al proyecto establecido; (v) Financiamiento de la construcción del edificio sobre los inmuebles, a través de distintas vías; (vi) Comercialización, lo que puede tener lugar en forma previa, simultánea o posterior a la construcción del producto inmobiliario; y (vii) en algunos proyectos suele incluirse la alternativa de brindar el servicio de financiamiento a los compradores del producto involucrado.

96. Asimismo, para desarrollar los mencionados proyectos, las empresas deben cumplir con la regulación específica del sector. Según lo informaron las Partes, estas regulaciones fundamentalmente están determinadas y regidas por Ley 13.512 de Propiedad Horizontal; Decreto 18734/49 reglamentario de la Ley 13512; Ley 17801 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal; Ley 19724 de Prehorizontalidad; Ley 22250 de Régimen Laboral de la Construcción; Decreto 1342/81 reglamentario de la Ley 22250; Decreto 911/98 de Higiene y Seguridad en la Construcción y la Convención Colectiva de Trabajo 76/75 (UOCRA).

97. Basicamente, las Empresas involucradas, dedicadas al desarrollo de proyectos inmobiliarios, son por la parte adquirida, CREAURBAN S.A. y sus empresas subsidiarias y UTEs en las que participa, y por parte del adquirente FOCCOLARE.

98. Los Proyectos Inmobiliarios, realizados y en obra que lleva a cabo CREAURBAN poseen las siguientes características particulares, como ejemplo: a) Los Naranjos, Emprendimiento localizado en Villa del Parque, Ciudad de Buenos Aires, consta de

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page.



4 torres, con una superficie total de 26.322 m², que posee 337 unidades funcionales; de hasta 4 ambientes. b) Los Alamos: Emprendimiento localizado en Aimagro, Ciudad de Buenos Aires, consta de 2 torres, sobre una superficie total de 10.353 m². c) Los Eucaliptos: Es un conjunto de 4 torres con 208 viviendas localizado en Wilde, Provincia de Buenos Aires, sobre un predio de 11.000 m² y 16.476 m² de superficie total. d) Los Paraísos: construcción de 2 torres de 198 departamentos, localizadas en Caballito, Ciudad de Buenos Aires, construido en un terreno de 2.837 m² y posee una superficie total de 15.871 m². e) Las Fresias I: Emprendimiento localizado en Villa del Parque, Ciudad de Buenos Aires, sobre un terreno de 5.348 m² y una superficie total de 17.991 m², es un condominio con un total de 98 departamentos. f) Las Fresias II: Emprendimiento localizado en Villa del Parque, Ciudad de Buenos Aires, sobre un terreno de 5.500 m². Es un edificio de 160 unidades. g) Mirasoles de Monte Grande (etapa I): Un proyecto de urbanización integral en la localidad de Monte Grande, Provincia de Buenos Aires. h) Mirasoles de Monte Grande (etapa II): Un proyecto de urbanización integral donde se realizan dos barrios cerrados. e. i) Torres del Yacht: 2 torres residenciales de 44 pisos cada una, ubicadas en Puerto Madero Este, Ciudad de Buenos Aires.

99. MULIERIS S.A., una de las empresas subsidiarias de CREAURBAN es la empresa desarrolladora de Torres Mulieris Puerto Madero, una obra que se desarrolla en la zona de Dique 2 Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires, conformada por dos torres de 44 pisos cada una, un complejo de amenities y locales comerciales, sobre un terreno de 6.700 m².

100. Por su parte FOCOLARE, empresa controlada por AJAC, es la sociedad desarrolladora de Torre Focolare, una torre de 13 pisos localizada en Belgrano, Ciudad de Buenos Aires, con una superficie total construida de 6.500 m².

101. Como productos sustitutos de las obras desarrolladas en este segmento se podría alegar que la demanda de estos proyectos, podría verse satisfecha o bien por la compra de los inmuebles o bien por su alquiler. No obstante, cabe resaltar que las necesidades a las que responden los productos sustitutos, ya sea en el caso de compra o alquiler, difieren cuando se trata de sustituirlas por unidades



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

J

usadas o unidades en construcción, radicando la diferencia entre ambos en que la entrega de las unidades usadas es siempre inmediata, y en el caso de las unidades en construcción, la entrega es programada en el tiempo.

102. Asimismo, las Partes afirman que existe una diferencia fundamental respecto de la adquisición de viviendas usadas, y es el financiamiento que otorga la empresa desarrolladora del proyecto inmobiliario, en el cual la vivienda es pagada por el futuro propietario mientras se construye, siendo que para el caso de la vivienda usada, en caso de requerirse financiamiento, se deberá acceder a un crédito hipotecario. En adición también aclaran que existe una diferencia relevante en la forma de comercializar una vivienda usada y una vivienda en construcción.

103. Como se apuntó en el apartado precedente, el principal elemento a considerar a la hora de definir un mercado relevante es la existencia de sustituibilidad en la demanda y oferta de bienes y/o servicios ofrecidos.

104. En referencia a los productos y servicios involucrados en la operación, como se refirió, las Partes manifestaron que las obras de infraestructura de gran envergadura y los proyectos inmobiliarios son actividades independientes y fácilmente diferenciables.

105. En este sentido indicaron que en el caso de las obras de infraestructura de gran envergadura para que una empresa pueda iniciar la ejecución de la respectiva obra, es necesario que previamente resulte adjudicataria de la correspondiente Licitación Pública o Privada de alcance Nacional o Internacional (dependiendo de la especialidad técnica, magnitud de la obra, fuente de financiamiento) debiendo acatar y sujetarse a las instrucciones del comitente; en tanto en el caso de los Proyectos Inmobiliarios, la ejecución de la obra es el resultado de una idea, diseño o planificación propia o espontánea de la empresa, que no depende de la aprobación de terceros ni del resultado de una evaluación comparativa de requisitos técnicos y económicos-financieros con otros oferentes, poseyendo la empresa autonomía en el diseño, desarrollo y ejecución de las obras, pudiendo elegir a su propio criterio los términos y condiciones de la construcción y comercialización de las mismas.

[Handwritten signatures and scribbles]



[Handwritten signature]

779

106. Asimismo, respecto al objeto de los diferentes tipos de productos ofrecidos, manifestaron que en el caso de las obras de infraestructura de gran envergadura es sumamente amplio, pudiendo consistir, entre otros, de la construcción de redes pluviales y cloacales, edificios de alta complejidad, puentes y autopistas, obras de infraestructura ferroviaria y portuaria, obras de construcción de ductos y redes de distribución, generación eléctrica, obras petroquímicas y downstream en general. En cambio, el objeto de los Proyectos Inmobiliarios, se caracteriza por su especificidad, reduciéndose únicamente a la construcción, comercialización y desarrollo inmobiliario, pudiendo recaer sobre residencias, viviendas multifamiliares en propiedad horizontal o viviendas unifamiliares, y sobre edificios de oficinas, hoteles, naves industriales y locales comerciales.

107. Por lo cual aclararon que en virtud de la amplitud de su objeto, es posible que una Obra de Infraestructura de Gran Envergadura tenga como objeto la construcción de inmuebles, lo que constituye el objeto específico de los Proyectos Inmobiliarios, pero ello no implica su conversión en un Proyecto Inmobiliario, ya que se mantendrá diferenciado por sus restantes características.

108. A su vez, señalaron que no existe un parámetro cuantitativo de distinción entre las actividades realizadas por las obras de infraestructura de gran envergadura y los Proyectos Inmobiliarios, pudiendo tanto en uno como en otro caso variar sustancialmente la superficie construida, la altura de las obras, etc. Si embargo aclaran que en la generalidad de los casos, los costos y gastos involucrados en las obras de infraestructura de gran envergadura son mucho más elevados que aquellos de los Proyectos Inmobiliarios.

109. Además, destacaron que una empresa que se desempeña en el sector de Proyectos Inmobiliarios (es decir, un Desarrollador Inmobiliario), si quisiera incursionar en el mercado de obras de infraestructura de gran envergadura, deberá contar con antecedentes específicos, lo que resulta de una trayectoria que se logra como mínimo luego de cinco años de contratos en este sector, con lo cual no podría competir inmediatamente en dicho sector. Además, respecto al equipamiento y capital de trabajo requerido para la ejecución de las obras de

[Handwritten notes and signatures]



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



infraestructura de gran envergadura, el Desarrollador Inmobiliario se enfrentará con mayores o menores dificultades para cumplir con estos dos requisitos, en función de su propia estructura patrimonial y de la capacidad de acceso al mercado financiero.

110. No obstante lo expuesto, cabe señalar que, en términos generales existe cierta similitud entre ambas actividades, ya que en ambos casos se trata de tareas dirigidas a la producción material para la generación de obras utilizables por el hombre, en las que intervienen la arquitectura, ingeniería y construcción. Sin embargo cabe resaltar que conforme también lo explicaron las partes, hay una limitada posibilidad de sustitución para la demanda de la mayoría de los trabajos de construcción. Típicamente cuando los clientes buscan cotizaciones de trabajos de construcción es para un tipo particular de proyecto de construcción con determinadas características, magnitud, objeto y con específicos materiales de construcción, por lo cual es improbable que el cliente cambie por completo el objeto de la obra y entre en un nuevo contrato ante un incremento de precios, aunque en algunos casos especiales y muy particulares podría ser capaz de variar las especificaciones del proyecto en respuesta a un incremento de precios.

111. Asimismo, por el lado de la oferta, como lo indicaron las Partes, la sustituibilidad está determinado por la extensión y capacidad para las cuales las firmas pueden comenzar a ofrecer un tipo particular de trabajo de construcción rápidamente y sin costos significativos en respuesta a pequeños incrementos de precios. Donde esto puede ser hecho con relativa facilidad, aproximadamente 1 año, y sin incurrir en altos costos hundidos es probable que los productos pertenezcan al mismo mercado relevante. No obstante, según lo explicado en el caso de las actividades que involucran la ejecución de las obras de infraestructura de Gran Envergadura y los Proyectos inmobiliarios, esto no es posible.

112. En efecto, los desarrolladores inmobiliarios deberían incurrir en importantes costos para emprender proyectos de obras de infraestructura de gran envergadura, incorporando nuevos y muy costosos activos de capital y debiendo cumplir con rigurosos requerimientos técnicos y económicos.



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas

Subsecretaría de Economías Interiores

Comisión Nacional de Defensa de la Competencia

ES 01

DEL 01

113. En virtud de lo expuesto, se destaca que estos diferentes tipos de subsectores de la construcción poseen un objeto de construcción, utilidad, prestación de servicios y destinos heterogéneos; por lo que por sus características propias requieren habilidades y activos de capital físico y de trabajo específicos, son servicios de construcción con alto riesgo financiero, complejos, logística y tecnológicamente, que hacen que las empresas que se desempeñan en alguno de estos subsectores no pueda desempeñarse en el otro. Si bien, como se indicó en el caso de las empresas que realizan obras de infraestructura de gran envergadura podrían desarrollar proyectos inmobiliarios, el caso inverso no resultaría posible.

114. Por todo lo expuesto, tanto desde la perspectiva de la sustitución por el lado de demanda como de la oferta es posible considerar separadamente estos subsectores de la construcción, esto es, mercado de infraestructura de gran envergadura y desarrollo de proyectos inmobiliarios, como mercados relevantes del producto diferentes.

115. Asimismo, respecto a cada mercado en particular, caberá hacer algunas consideraciones que se realizarán a continuación.

116. Respecto al mercado de obras de infraestructura de gran envergadura, conforme a lo explicado desde el punto de vista de la demanda, presenta características especiales. En primer lugar, los demandantes de este tipo de obras son generalmente las administraciones públicas, lo que lleva a la identificación de obra civil y obra pública y determina un alto grado de concentración y de poder de negociación de la demanda. Por otro lado, las administraciones públicas se sujetan a su normativa específica de contratación y determinan los requisitos técnicos y económicos que han de cumplir los oferentes para participar en las licitaciones oficiales. En segundo lugar, dado lo indicado desde la perspectiva de la oferta, los

* Cabe destacar que definición similar ha considerado en reiteradas ocasiones la Comisión Nacional de Competencia de España y la Comisión Europea, aceptadas por el Tribunal de Defensa de la Competencia. Se refieren a título informativo los siguientes: Decisión de 6 de febrero de 1997 en el caso WMB74 MAEC/Financiero Balagnolles/Spie Balagnolles; Decisión de 10 de septiembre de 1999 en el caso MM 1670 GAN/FCO/Construcción/Engl; Informe dictamen C24/97 Entrecapales/Capitales de 2 de junio de 1997 y N-245 AC/DRAGADOS.



requerimientos técnicos y económicos de estos proyectos los hacen perfectamente separables de los demás subsectores de la construcción.

117. Asimismo, dentro específicamente de este mercado de grandes obras de infraestructura si bien es posible distinguir entre diversas actividades: construcción de carreteras, redes pluviales y cloacales, obras viales, obras de infraestructura ferroviaria y portuaria, obras hidráulicas, petroquímicas, las mismas no constituyen mercados separados con entidad propia, puesto que desde la perspectiva de la oferta, la capacitación, experiencia y posibilidad de acceso a materiales, equipos y tecnología para el desarrollo de las distintas actividades es similar. Los operadores pueden reenfocar fácilmente sus recursos a cualquier actividad y existen un número de empresas que cumplen los requisitos de solvencia técnica, económica y financiera generalmente exigidos para realizar los distintos tipos de proyectos y cumplen con los requerimientos exigidos.

118. Adicionalmente, también podría considerarse a cada licitación en las que participan las empresas que desarrollan obras de infraestructura de gran envergadura como un mercado relevante definido por el número de firmas que son invitadas o forman parte de la licitación específica. No obstante, por lo mismo que se indicó precedentemente desde el punto de vista de la oferta cualquier empresa participante del mercado que cumpla los requisitos podría competir directamente con las firmas participantes de la licitación.

119. Por todo lo dicho, y desde un punto de vista más estricto en el presente caso se definirá el mercado relevante de obras de infraestructura de gran envergadura como un mercado relevante en sí mismo que engloba a todos los tipos de construcciones referidas.

120. Asimismo, dadas las particularidades que presenta el mercado de desarrollos inmobiliarios, como se expondrá seguidamente se lo considerará también como un mercado relevante en sí mismo.

121. La demanda de este tipo de proyectos puede estar compuesta por empresas promotoras o inmobiliarias, así como por cooperativas de vivienda que



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

subcontratan la edificación de una determinada modalidad de vivienda sobre un terreno del que habitualmente son propietarios, como por clientes privados de naturaleza empresarial, que contratan la realización de obras de tamaño importante, como por clientes públicos que contratan la construcción de edificios para usos institucionales.

122. Generalmente, la contratación tiene lugar tras contactos con varias constructoras que presentan sus ofertas y que son seleccionadas sobre la base de planes costo-beneficio de las promotoras. Al término de la obra, esta se entrega a la promotora para iniciar posteriormente la actividad de intermediación inmobiliaria, o en algunos casos es la misma constructora, como en el caso bajo análisis, la que luego realiza la actividad de promoción y comercialización del inmueble.

123. Como se indicó, los Desarrollos Inmobiliarios engloban un amplio conjunto de actividades, como la promoción/construcción residencial y no residencial, la intermediación en las transacciones inmobiliarias, la prestación de servicios de financiación, la gestión de inmuebles, el estudio de las posibilidades de proyectos o el reconocimiento pencial. Las diferentes empresas desarrolladoras ofrecen productos con similares características, y poseen en general la aptitud y recursos necesarios para emprender cualquier tipo de proyecto de las características ya reseñadas.

124. Por lo expuesto y desde un punto de vista de análisis más restricto, se definirá en la presente operación, el mercado de desarrollos de proyectos inmobiliarios, como un mercado relevante en sí mismo, incluyendo tanto a la edificación residencial como no residencial.

125. En síntesis, se evaluarán los efectos de la competencia de la presente operación en los mercados relevantes del producto definidos como: el mercado de obras de infraestructura de gran envergadura y el mercado de desarrollos de proyectos inmobiliarios.



1303

3. DEFINICIÓN DE LOS MERCADOS GEOGRÁFICOS

126. Como se explicó precedentemente, existen regulaciones específicas, ciertos estándares de calidad, de seguridad y medio ambientales, en los sectores de la construcción, que las firmas participantes deben cumplir para desarrollar su actividad, o en el caso de concursos y licitaciones para la consecución de obras de gran envergadura, tienen que estar aceptadas y aprobadas para poder participar. En algunos casos, esto dificulta a las firmas extranjeras entrar al mercado nacional.

127. Los costos de transporte son obviamente un factor importante en la delimitación del mercado geográfico relevante. Una firma, deseará licitar proyectos localizados cerca de su base de operaciones donde enfrentará sustancialmente menores costos de transporte del capital de trabajo, materiales y equipamiento.

128. Las grandes compañías constructoras poseen mayor capacidad para absorber costos de transporte que las firmas más pequeñas, porque típicamente tienen y llevan a cabo licitaciones y ofertas en áreas extensas geográficamente.

129. Altos costos de transporte y un tiempo limitado para proveerse y usar de los materiales de construcción, reducen el tamaño geográfico de un mercado y por lo tanto el número de competidores que pueden orientar para ese mercado. Este es el resultado del hecho que la producción en la industria de la construcción toma lugar en una localización específica.

130. Por lo expuesto en el presente caso, tal como también lo manifestaron las empresas involucradas, se definirá el mercado de obras de infraestructura de gran envergadura como de alcance nacional, en tanto el mercado de desarrollos inmobiliarios se analizará como de extensión local, en este caso Ciudad de Autonomía de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires.



[Handwritten signature]

779

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

4. EFECTOS DE LA OPERACIÓN SOBRE LA COMPETENCIA EN LOS MERCADOS RELEVANTES DEFINIDOS

131. El artículo 7° de la Ley de Defensa de la Competencia N° 25.156 prohíbe aquellas concentraciones económicas cuyo objeto o efecto sea o pueda ser restringir o distorsionar la competencia, de modo que pueda resultar perjuicio para el interés económico general.

132. Los Lineamientos para el control de las Concentraciones Económicas establecen que "una concentración puede perjudicar al interés económico general cuando ella genera o fortalece un poder de mercado suficiente para restringir la oferta y aumentar el precio del bien que se comercializa (...) La concentración del mercado es una función del número de empresas que participan en él y de sus participaciones. La existencia de un elevado grado de concentración en el mercado relevante o de un incremento significativo en el mismo como consecuencia de la operación de concentración económica es una condición necesaria pero no suficiente para que la operación sea objetada.

133. Para determinar en qué medida la presente Operación de Concentración podrá restringir o no la competencia en el mercado nacional definido de obras de infraestructura de gran envergadura y en el mercado de desarrollo de proyectos inmobiliarios en la Ciudad de Autonomía de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires, se analizarán en primer lugar los niveles de concentración y las participaciones de las Empresas Involucradas en los mencionados mercados, para ello se utilizará como indicador del nivel de concentración, el Índice de Herfindahl-Hirschmann (HHI) ⁶ Conforme lo establecen los Lineamientos, si la concentración en los mercados relevantes bajo estudio no alcanza niveles demasiado elevados

⁶ El Índice de Herfindahl-Hirschmann (HHI) es el índice de concentración más estándar encontrado en la Organización Industrial y es el más frecuentemente utilizado en el análisis antitrust para la medición de la concentración de un mercado. Se define como la suma de los cuadrados de las participaciones de mercado de las empresas que actúan en la industria analizada. Los valores del HHI oscilan entre 0 (mercado perfectamente competitivo, cada firma tiene una participación cercana a 0) y 10.000 (mercado monopolístico, hay solo una firma en la industria que tiene el 100% del mercado).

En las Horizontal Merger Guidelines de los Estados Unidos (punto 1.5 Normas Generales) se establece que: a) HHI post-fusión menor de 150 indica un mercado no concentrado, por lo que las fusiones no producirán efectos competitivos adversos y normalmente no requiere análisis adicional. b) HHI post-fusión

[Handwritten signatures and initials]



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

después de la operación, la competencia existente debería limitar el ejercicio de poder de mercado que las empresas intervinientes en la operación podrían adquirir como consecuencia de ella.

134. A los fines del presente análisis, la medición del HHI se efectuará considerando el valor total facturado por los proyectos y obras realizadas, pues se considera que esta variable refleja en forma directa la capacidad de operación y competitiva de dichas firmas en los mercados relevantes definidos, dada la diversidad de obras y proyectos de construcción y de servicios llevados a cabo por las distintas empresas, que dificulta lograr una medición homogénea en términos físicos.

135. En el Cuadro 1 se detalla el valor total facturado de las ventas en millones de \$ argentinos de las principales empresas del mercado nacional de obras de infraestructura de gran envergadura que presentaron información en licitaciones, y en el Cuadro 2 se exponen las participaciones de cada uno de las referidas empresas, indicando además el nivel de concentración en dicho mercado con anterioridad y posterioridad a la concentración bajo análisis y la variación en la concentración de mercado que generará dicha operación, reflejado en el indicador VarHHI.

Cuadro 1. Valores de venta, en millones de pesos (\$) argentinos, de las principales empresas del mercado nacional de obras de infraestructura de gran envergadura que presentan información en licitaciones. Años 2005-2007.

entre 1000 y 1800. Indica un mercado moderadamente concentrado. Las fusiones que producen un aumento de menos de 100 puntos de HHI en estos mercados, probablemente no producen efectos competitivos adversos y normalmente no requieren análisis adicional. Las fusiones que producen un aumento de más de 100 puntos HHI en estos mercados, potencialmente pueden causar fuerte inquietud competitiva dependiendo de otros factores. c) HHI post-fusión mayor de 1800. Indica un mercado altamente concentrado. Las fusiones que producen un aumento de menos de 50 puntos de HHI en mercados post-fusión altamente concentrados, probablemente no producirán efectos competitivos adversos y normalmente no requieren análisis adicional. Las fusiones que producen un aumento de más de 50 puntos HHI en estos mercados, potencialmente pueden causar fuerte inquietud competitiva dependiendo de otros factores. Cuando el HHI post-fusión excede 1000, se presumirá que las fusiones que producen un aumento de más de 100 puntos de HHI pueden crear o mejorar la fuerza del mercado o facilitar su ejercicio, aunque se deben analizar otros factores.



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



SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR
 JUNIO 27 DE 2008 779

Empresas	2005	2006	2007
IECSA	156	153	163
ELECTROINGENIERÍA	70	92	760
BENITO ROGGIO EH	245	284	490
CONTRERAS	252	224	358
ROVELLA CARRANZA	300	210	334
ESUCO	133	283	329
LOSI	101	198	2315
DYCASA	160	308	300
J. CARTELLONE	280	341	5280
RIVA	122	155	247
COARCO	77	152	241
PERALES AGUIAR	75	149	236
JCR	102	137	227
VIALMAN	89	135	215
JOSE J. CHEQUIAK	120	130	202
POSEBIL	110	110	150
Total	2028	3170	5526
IECSA + ACSC	163	415	1000

Fuente: Información proporcionada por las Partes en el Formulario F1.

Nota 1: Las Partes aclaran que los valores de venta y porcentajes de participación informados son el resultado de la consideración con los valores de ventas de cada una de las UTES en las que participan las empresas involucradas, en proporción al porcentaje de dicha participación. Asimismo manifiestan que los valores de venta y porcentajes de participación relativos a la empresa ACSC S.A. corresponden a los últimos 3 ejercicios corridos al 30 Junio de 2008.

Nota 2: Cabe aclarar que los valores expuestos podrían estar abarcando la participación de las empresas involucradas en el mercado referido en virtud de que tal como lo manifestaron las Partes, no existen estadísticas oficiales respecto de todas las empresas que participan en el mercado, se estima que es de 8000 y por tanto, solo se obtuvieron datos de las principales compañías que presentan información en listaciones. Asimismo es dable indicar que en este caso, la facturación de las UTES en las que participan las empresas involucradas solo se ha considerado en proporción al porcentaje de participación en las mismas, dado de que estas asociaciones son estacionales temporales, y varían según el proyecto a llevar a cabo.

Cuadro 2: Participaciones (%) relativas de las principales empresas participantes en el mercado de obras de infraestructura de gran envergadura y grado de concentración del mercado, medido a través del

[Handwritten signature and scribbles]



779

HHI, con anterioridad y posterioridad a la operación notificada. Años 2005, 2007

Empresas	2005	2006	2007
IECSA	3,451	2,802	13,572
ELECTROINGENIERIA	12,08	8,958	18,867
BENITO ROGGIO EH	12,426	7,066	6,442
CONTRFRAS	3,451	6,825	6,044
ROVELLA CARRANZA	6,558	6,404	5,854
ESUDCO	4,997	5,248	5,7
BOSE	7,886	9,658	15,428
DYGASA	13,214	10,757	6,067
J. CARTELLONE	8,015	4,489	4,47
RVA	3,796	4,795	4,351
COARCO	3,898	4,889	4,253
PERALES AGUIAR	5,028	5,584	4,106
JGR	3,402	4,258	3,881
MIALMANI	6,35	4,8	3,746
JOSE J. CHEDIK	3,193	3,24	3,714
ACSC	100	400	100
TOTAL	100	400	100

IECSA + ACSC	3,135	13,091	18,086
--------------	-------	--------	--------

HHI pre-operación	811,04783
HHI post-operación	894,541328
Var HHI	83,493498

Fuente: Información proporcionada por las Partes en el formulario F1

136. La observación de los Cuadros expuestos y conforme los datos informados por las Partes, se aprécia que el grado de concentración existente en el mercado nacional de obras de infraestructura de gran envergadura no es alto, incluso con anterioridad a la operación notificada, reflejado en un HHI de 811 puntos, que luego de la misma se incrementaría en poco menos de 83,49 puntos. La participación de ACSC S.A. en este mercado es del 2,714%, en tanto la participación de la empresa adquirida IECSA es del 15,382%. Los datos exhibidos muestran que si se aprobara la operación de concentración tal como fuera notificada, las Empresas involucradas alcanzarían una participación en valor total de ventas del 18%.

[Handwritten signatures and initials]



137. Cabe destacar asimismo que ACSC S.A. es una empresa controlada conjuntamente por AJAC e IECSA, que con posterioridad a la operación notificada pasa a ser controlada exclusivamente por AJAC. Por lo cual, la estimación de los efectos de la concentración económica producto de la operación se estaría sobreestimando si se ignora la existencia de esta participación anterior, como en el caso expuesto, pero se subestimaría si se considerara que la adquirente ex ante controlaba exclusivamente a la empresa adquirida.

138. Es importante tener en cuenta que la participación accionaria sobre una sociedad y en su caso, el control sobre la misma conllevan además de un número cuantitativo, cuestiones cualitativas relacionadas con la operación y manejo de la sociedad en cuestión. Por lo cual, la simple ponderación de las participaciones de mercado conforme a las participaciones accionarias de sus respectivos controlantes no constituye una metodología adecuada para desagregar las participaciones de mercado entre las diferentes empresas controlantes, pues atribuir ponderadores matemáticos a las cuestiones cualitativas introduce un grado de arbitrariedad del análisis.

139. Siendo por tanto difícil establecer una metodología adecuada, desde un punto de vista de un análisis más restrictivo se evaluó en la operación bajo análisis la estructura de mercado pre y post operación, haciendo el supuesto de que AJAC no posea participación con anterioridad a la presente operación sobre ACSC S.A. y que asimismo, en oportunidad a la operación notificada tome el control total sobre la misma. En virtud de lo dicho, cabe tener en cuenta que las conclusiones obtenidas estarán sobreestimando los verdaderos resultados y, por tanto, los efectos reales de la presente operación sobre el mercado.

140. Conforme a todo lo expuesto, se evidencia que las condiciones de competencia en el mercado relevante considerado no sufrirán variaciones importantes como consecuencia de la presente operación. En efecto, la empresa que se conformaría de aprobarse la operación tal como fuera notificada, no tendría una elevada participación en el mercado nacional de obras de infraestructura de gran envergadura.



[Handwritten signature]

141. Asimismo las Partes manifiestan que más allá de los datos sobre las empresas informadas, participan también en el mercado otras empresas constructoras con una organización societaria desarrollada que les permite participar en Licitaciones Públicas, no obstante manifiestan que al no haber estadísticas oficiales, es altamente dificultoso poder conocer y obtener información respecto a todos los competidores. Informan de esta manera que en función de su volumen de operación y capacidad se pueden nombrar como principales competidoras a las siguientes: Benito Roggio e Hijos SA, Dycasa SA, Supercimiento SAIC, Techint, Compañía Técnica Internacional SAC, UJ, Gartellone Construcciones Civiles, Electroingeniería, Riva SAICFA, Esuob, Odebracht, Andrade, Gutiérrez, Skanska, OHL, Tecna, Astra, Emepa, Decavial, Panedile, Boeto, Butigliengo, Estructuras Romero, Camisa, Afema, Pietroboni, Elepint, Aquimac, Rowib, Covico, Empresa Constructora Delta, Edaca, Obind, Laromet, Gardebied, Luciano, Homar, CCI, Construcciones, Gamargo, Correa, Isolux, Corsan, Petersen, Ghiale y Cruz, Rovelas, Carranza, Marcalba, Vialagro, Fontana, Nicastro, Coarco, Chediack, Peralos, Aguiar, Helport, JCR, Vialco, Equimac.

142. Por todo lo dicho, se concluye que la presente operación no despierta preocupación desde el punto de vista de la competencia en el mercado nacional de obras de infraestructura de gran envergadura.

143. Respecto al otro mercado relevante definido de desarrollo de proyectos inmobiliarios en la Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires, se expondrán a continuación los Cuadros 3 y 4 con los valores de ventas facturados, porcentajes de participación de las principales empresas que actúan en el mercado mencionado y el grado de concentración.

Cuadro 3. Valores de venta, en pesos (\$) argentinos, de las principales empresas que participan en el mercado de desarrollo de proyectos inmobiliarios en la Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires, Años 2004-2007

[Handwritten signatures and marks]



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
 Secretaría de Comercio Interior
 Comisión Nacional de Valores de la Capital Federal



[Handwritten signature]

779

Empresas	2004	2005	2006	2007
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	\$ 365.889.300	\$ 577.880.000	\$ 730.766.000	\$ 1.094.200.000
CAPUTO S.A.	\$ 63.016.859	\$ 46.944.685	\$ 147.054.091	\$ 184.577.174
RAIUSA S.A.	\$ 45.509.388	\$ 109.498.506	\$ 125.255.206	\$ 178.217.218
CREAURBAN S.A.	\$ 1.074.033	\$ 19.624.640	\$ 24.652.718	\$ 28.709.858
FERNANDEZ PRIETO	\$ 16.700.901	\$ 28.136.854	\$ 29.300.267	\$ 110.364.238
FOCCLARE				
MULIERIS S.A.				
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	\$ 1.753.413	\$ 361.213	\$ 339.121	
Total	\$ 498.607.622	\$ 778.232.596	\$ 1.058.410.382	\$ 1.446.068.508

CREAURBAN + FOCCLARE + MULIERIS	\$ 1.074.033	\$ 19.624.640	\$ 24.652.718	\$ 28.709.858
---------------------------------	--------------	---------------	---------------	---------------

Fuente: Información proporcionada por las Partes en el Formulario N° 1.

Nota: Las Partes aclaran que no hay estadísticas oficiales respecto de las empresas de este mercado; las fuentes utilizadas para obtener datos de los principales corredores fueron las siguientes: informe del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, del que surge la información sobre la cantidad de escrituras firmadas en la Capital Federal y los valores involucrados (montos de los que se infiere el volumen total del mercado y el valor total de las ventas); información presentada en licitaciones; información publicada en la página de la Comisión Nacional de Valores; e información brindada directamente por los corredores.

Asimismo indican que FOCCLARE no ha registrado ventas hasta el segundo semestre de 2007, últimos datos que fueron aportados según el último balance cerrado el 30 de junio de 2008. Además señalan que MULIERIS no registra ventas hasta la fecha, estimándose que comenzarán a registrarse a partir del segundo semestre de 2008 o inicio de 2009.

Cuadro 4 Participaciones relativas de las principales empresas participantes en el mercado de desarrollos de proyectos inmobiliarios en la Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires y grado de concentración medido a través del HHI, con anterioridad y posterioridad a la operación notificada. Años 2004-2007

[Handwritten signature]



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

Empresas	2004	2005	2006	2007
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	74,18%	74,28%	69,80%	74,10%
CAPUTO S.A.	12,84%	6,03%	13,97%	12,82%
RAGHSA S.A.	9,14%	13,94%	11,83%	10,06%
CREAURBAN S.A.				
FERNANDEZ PRIETO	3,37%	3,81%	2,01%	1,28%
FOCOLARE S.A.				
MULIERIS S.A.				
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	0,35%	0,05%	0,04%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
CREAURBAN + FOCOLARES + MULIERIS	0,32%	2,14%	2,35%	1,96%
HHI pre-operación				5.755,42
HHI post-operación				5.756,98
Var. HHI				1,56

Fuente: Información proporcionada por las Partes en el Formulario F-1.

144. La observación de los Cuadro 3 y 4, permite apreciar que en el año 2007, las empresas objeto de la operación en este mercado, CREAURBAN y MULIERIS alcanzaron un nivel de facturación de \$15.523.235, valor que representó el 1,08% de los valores de ventas totales facturados por los proyectos de desarrollos inmobiliarios en la Ciudad y Provincia de Buenos Aires. La participación de FOCOLARE en este mercado, en el año considerado fue de 0,90%.

145. Por lo indicado, de concretarse la operación bajo análisis, la parte adquirente alcanzara una participación del 1,96% en el mercado analizado, incrementando el grado de concentración de mercado, reflejado por la variación del HHI en sólo 1,56 puntos.

146. Cabe notar que si bien el grado de concentración existente en este mercado con anterioridad a la presente operación de concentración resulta relativamente elevado, dichos valores son explicados principalmente por la alta participación que detenta la empresa IRSA Inversiones y Representaciones S.A. de alrededor del

Cabe reiterar, tal como se indicó en el Cuadro, que MULIERIS no registra ventas hacia la Techa

[Handwritten signature]



9

779

74%. Asimismo es de destacar que en los últimos años, el grado de concentración del mercado ha mostrado niveles similares al actual, por encima de los 5000 puntos, según el indicador HHI.

147. Los valores e indicadores analizados precedentemente indican que las condiciones de competencia en el mercado de desarrollo de proyectos inmobiliarios en la Ciudad y Provincia de Buenos Aires se mantendrían sin alteraciones significativas si se procediese a la presente operación de concentración.

148. En síntesis, en los párrafos precedentes se han evaluado los efectos de la operación en el mercado nacional de obra de infraestructura de gran envergadura y en el mercado de desarrollo de proyectos inmobiliarios y se ha arribado a la conclusión que la operación no genera riesgos para la competencia en virtud de que las participaciones de mercado conjuntas de las notificantes no resultan excesivamente elevadas y en razón de que existen competidores con capacidad para neutralizar un eventual ejercicio de poder de mercado.

149. En consecuencia, se concluye que la operación bajo análisis no resulta relevante desde el punto de vista de la competencia, por cuanto sus efectos en los mercados relevantes analizados no revisten entidad suficiente como para que puedan resultar en perjuicio del interés económico general.

V. CLÁUSULAS CON RESTRICCIONES ACCESORIAS

150. 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 que deban objetarse.

VI. CONCLUSIONES



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

151. 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.

152. Por ello, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA aconseja al SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR, DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS, autorizar, según lo estipulado en el artículo 13, inc. a), de la Ley Nº 25.156, la operación de concentración económica mediante la cual el Señor Angel Jorge Antonio Calcaterra, adquiere la totalidad de las acciones que SIDECO AMERICANA S.A. posee en IECSA S.A.¹¹ y en GREAURBAN S.A.¹²

DIFENSOR DEL PROVEDOR
 VOCAL
 COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
 DE LA COMPETENCIA

HUBERTO QUARAIAMONDI
 VOCAL
 COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
 DE LA COMPETENCIA

LUCIANO FERRARI
 VOCAL
 COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
 DE LA COMPETENCIA

Dr. RICARDO NAPONTANI
 PRESIDENTE
 COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
 DE LA COMPETENCIA

¹¹ 11.000.000 de acciones preferidas escriturales sin derecho a voto, y 92.523.724 acciones ordinarias nominales no endosables, con derecho a un voto por acción representativas del 49% del capital social y votos de la misma.

¹² 2.321.244 acciones ordinarias nominativas no endosables con derecho a un voto, representativas del 51% del capital social y votos de la misma.