



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior

392



BUENOS AIRES, 30 SET 2010

VISTO el Expediente N° S01:0484015/2009 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS, y

CONSIDERANDO:

Que en las operaciones de concentración económica en las que intervengan empresas cuya envergadura determine que deban realizar la notificación prevista en el Artículo 8° de la Ley N° 25.156, procede su presentación y tramitación por los obligados ante la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en la órbita de la SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS, en virtud de lo dispuesto y por la integración armónica de los Artículos 6° a 16 y 58 de dicha ley.

Que el expediente citado en el Visto, se inició como consecuencia de la consulta efectuada por las empresas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA y PUENTE HNOS. M.A.E S.A., actuando en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN COSTEROS y la CAJA DE PREVISIÓN Y SEGURO MÉDICO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, ante la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA.

Que los consultantes informaron que con fecha 21 de octubre de 2009, la firma PUENTE HNOS. M.A.E S.A., actuando en comisión por la CAJA DE



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior

392



PREVISIÓN Y SEGURO MÉDICO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, suscribió un Boleto de Compraventa de un Inmueble Ad Corpus, y adquirió de la firma IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA el inmueble sito en la Calle Olga Cossentini N° 1553, entre las Calles Petrona Eyle y Pierina Dealessi, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sobre el cual se construyeron DOS (2) edificios denominados "COSTERO A" y "COSTERO B".

Que en virtud del análisis realizado, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA considera que la operación que origina la presente consulta encuadra en los Artículos 6° y 8° de la Ley N° 25.156, y por lo tanto se encuentra sujeta a la obligación de notificación prevista en dicho cuerpo legal.

Que la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA ha emitido su dictamen y aconseja al señor Secretario de Comercio Interior: a) disponer que la operación traída a consulta encuadra en los Artículos 6° y 8° de la Ley N° 25.156 y por lo tanto se encuentra sujeta a la obligación de notificación prevista en dicho cuerpo legal, y b) hacer saber a los consultantes que la presente opinión consultiva ha sido emitida valorando como sustento fáctico la documentación e información presentada por las partes por lo que si los hechos relatados o la documentación aportada fueran falsos o incompletos, ello tornaría inaplicables los conceptos aquí vertidos.

Que el suscripto comparte los términos vertidos en el Dictamen N° 826 de fecha 23 de septiembre de 2010, al cual cabe remitirse en honor a la brevedad, y cuya copia autenticada se incluye como Anexo que con DOCE (12) hojas



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior

392



autenticadas forma parte integrante de la presente resolución.

Que el infrascripto resulta competente para el dictado del presente acto en virtud de lo establecido en el Artículo 2° de la Resolución N° 26 de fecha 12 de julio de 2006 de la ex - SECRETARÍA DE COORDINACIÓN TÉCNICA del ex - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCIÓN.

Por ello,

EL SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Sujétase al control previo establecido en el Artículo 8° de la Ley N° 25.156 la operación traída a consulta por las empresas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA y PUENTE HNOS. M.A.E S.A., actuando en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN COSTEROS y la CAJA DE PREVISIÓN Y SEGURO MÉDICO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, de conformidad con lo previsto en los Artículos 6° y 8° de dicha norma.

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

ARTÍCULO 3°.- Considérase parte integrante de la presente resolución, al Dictamen N° 826 de fecha 23 de septiembre de 2010 emitido por la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en la órbita de la



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior



SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS, que en DOCE (12) hojas autenticadas se agrega como Anexo a la presente medida.

ARTÍCULO 4º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCIÓN Nº 392

Lic. MARIO GUILLEMOT MORENO
SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS



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

FOLIO
407

392

Exp. N° S01:0484015/2009 (OPI N° 179) HG/ER-AS

Opinión Consultiva N° 826

BUENOS AIRES, 23 SEP 2010

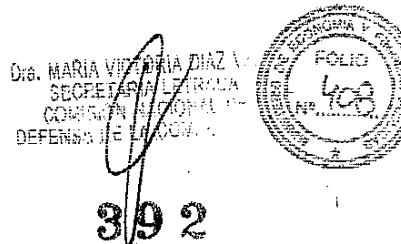
SEÑOR SECRETARIO:

Elevamos para su consideración el presente dictamen referido a las actuaciones que tramitan bajo el Expediente N° S01:0484015/2009 caratulado: "IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA S/ CONSULTA INTERPRETACIÓN LEY N° 25.156 (OPI N° 179)", del Registro del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS, e iniciadas en virtud de la consulta efectuada en los términos del Artículo 8° del Decreto 89/01 reglamentario de la Ley N° 25.156 y Resolución SCT N° 26/06, por parte de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA; PUENTE HNOS. MAE S.A., actuando en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN COSTEROS Y LA CAJA DE PREVISIÓN Y SEGURO MÉDICO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

I. SUJETOS INTERVINIENTES Y SU ACTIVIDAD.

Los Compradores.

1. De acuerdo a lo informado por los consultantes, **PUENTE HNOS. MAE S.A.** (en adelante "PUENTE HNOS.") actuando en comisión e interés de la CAJA DE PREVISIÓN Y SEGURO MÉDICO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, es una sociedad constituida conforme las leyes de la República Argentina, y tiene por objeto dedicarse por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros a diversas actividades como la intermediación en la negociación de títulos valores públicos y privados, agente fiduciario, actividades inmobiliarias, entre otras, representaciones, administración, participación en licencias, permisos y concesiones, actividades financieras, exportaciones e importaciones, constructora, actividad industrial, inmobiliaria, etc.



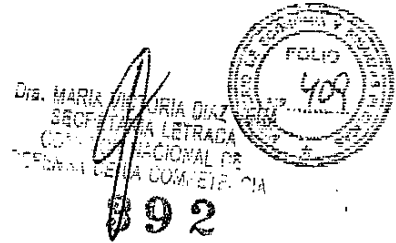
2. Actualmente PUENTE HNOS., es controlada únicamente por personas físicas, siendo sus accionistas los Señores FEDERICO TOMASEVICH, quien detenta un 25% del capital accionario, IVÁN RICARDO TOMASEVICH, quien detenta un 25% del capital accionario, LORENA TOMASEVICH, con un 25% del capital social, y FELIPE NICOLÁS TOMASEVICH, quien posee el 25% restante de las acciones.
3. Asimismo, PUENTE HNOS. no tiene empresas controladas, sino que ha realizado aportes al fondo de riesgo de PUENTE HNOS. SGR.
4. Por su parte, la **CAJA DE PREVISIÓN Y SEGURO MÉDICO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**, (en adelante "LA CAJA") es una persona de derecho público no estatal, creada por la Ley de la Provincia de Buenos Aires N° 12.207, y su actividad, entre otras es la que surge del artículo 1 y 2 de la mencionada Ley, a saber: funcionará con el carácter, derechos y obligaciones de las personas jurídicas de derecho público no estatal; tiene por objeto organizar y administrar un sistema de previsión y seguridad social y, los fondos de la caja se aplicarán entre otras cosas, a las inversiones inmobiliarias, operaciones financieras debidamente garantizadas en el régimen bancario, títulos y valores de la renta pública, etc.
5. La CAJA, no tiene empresas controlantes ni controladas.

Objeto de la Operación.

6. **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN COSTEROS** (en adelante "FIDEICOMISO"), es un fideicomiso legalmente constituido bajo las leyes de la República Argentina. La finalidad del presente fideicomiso es la de adquisición, administración y venta de un inmueble sito en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires, ubicado en la calle Olga Cossentini 1553. Este FIDEICOMISO tiene el objeto inmediato de adquirir el inmueble, llevar a cabo su subdivisión y la posterior venta de las unidades funcionales que resulten de dicha subdivisión. En este contexto, en el plazo que se tome cumplir con tal objeto, el fiduciario deberá administrar el FIDEICOMISO y sus activos (el inmueble y la renta que éste genere), invertir los fondos depositados en las cuentas fiduciarias y llevar la contabilidad del fideicomiso. Una de las obligaciones principales del fiduciario



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



consiste en la distribución a LA CAJA de la renta que generen dichos activos e inversiones, de forma periódica o circunstancial. Cabe destacar que el fiduciante y beneficiario del FIDEICOMISO en cuestión es LA CAJA y el fiduciario es PUENTE HNOS.

El vendedor.

7. **IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA**, (en adelante "IRSA"), es una empresa legalmente constituida bajo las normas de la República Argentina, que se dedica directa o indirectamente, a través de subsidiarias, joint ventures y alianzas estratégicas, a la actividad inmobiliaria en la Argentina. IRSA tienen una diversificada gama de actividades, incluyendo: i) la adquisición, desarrollo y operación de edificios de oficina y otras propiedades de alquiler; ii) la adquisición, desarrollo y operación de centros comerciales; iii) la adquisición y desarrollo de inmuebles destinados a vivienda principalmente para su venta; iv) la adquisición y operación de hoteles de lujo; y v) la adquisición de reservas de tierra en zonas estratégicas como reserva para futuros desarrollos o para su venta.

8. En la Argentina, IRSA controla a:

9. PALERMO INVEST S.A., la actividad desarrollada es inversionista.

10. HOTELES ARGENTINOS S.A., su actividad es la hotelera.

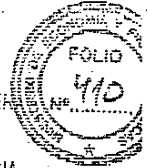
11. LLAO LLAO RESORTS S.A., actividad hotelera, a cargo de la explotación del Hotel Llao Llao Resorts.

12. RITELCO S.A.: Empresa holding que se dedica a las inversiones en general y participaciones en otras sociedades públicas o privadas, nacionales o extranjeras.

13. INVERSORA BOLIVAR S.A.: empresa dedicada a los desarrollos inmobiliarios, excluidos al presente lo concerniente a administración y construcción de Shoppings Centers.

14. PEREIRAOLA S.A.: dedicada a los desarrollos inmobiliarios, excluidos al presente lo concerniente a la administración y construcción de Shoppings Centers.

15. PUERTO RETIRO S.A.: dedicada a los desarrollos inmobiliarios, excluidos al presente lo concerniente a administración y construcción de Shoppings Centers.



392

16. CANTERAS NATAL CRESPO S.A.: dedicada a la extracción y venta de áridos.
17. ALTO PALERMO S.A. (APSA): dedicada a la administración y desarrollos inmobiliarios incluidos Shoppings centers.
18. SHOPPING NEUQUÉN S.A.: dedicada al desarrollo de emprendimientos incluidos Shoppings Centers.
19. EMPRENDIMIENTO RECOLETA S.A.: dedicada a la construcción, mantenimiento, operación y explotación bajo el régimen de concesión de uso de bienes de un sector del Centro Cultural Recoleta de la Ciudad de Buenos Aires.
20. E-COMMERCE LATINA S.A.: empresa holding.
21. TARSHOP S.A.: dedicada a la emisión y comercialización de tarjetas de crédito por sistema cerrado.
22. MENDOZA PLAZA SHOPPING S.A.: dedicada al desarrollo de emprendimientos y shopping centers.
23. SHOPPING ALTO PALERMO S.A.: dedicado a las inversiones, desarrollos y explotaciones mobiliarias e inmobiliarias.
24. COMERCIALIZADORA LOS ALTOS S.A.: es una comercializadora inmobiliaria, incluyendo locales de Shoppings Centers.
25. FIBESA S.A.: comercializadora inmobiliaria, incluyendo locales de Shoppings Centers.
26. CONIL S.A.: su actividad principal es la de servicios inmobiliarios.
27. METROSHOP S.A.: su actividad principal es la de comercialización y financiación de créditos de consumo.
28. NUEVAS FRONTERAS S.A.: la actividad desarrollada por ésta, es la inmobiliaria - hotelera- explotación del Hotel Inter-Continental.
29. BANCO DE CRÉDITO Y SECURITIZACIÓN S.A.: dedicada a la actividad bancaria comercial de 2º grado con el objeto de promover la creación de un mercado secundario de hipotecas en el país y la securitización de activos crediticios.
30. BANCO HIPOTECARIO S.A.: dedicado a la actividad financiera.



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



31. PATAGONIAN INVESTMENT S.A.: dedicada a la inversión inmobiliaria y mobiliaria, representaciones, construcción y administración de inmuebles.
32. CYRSA: dedicada a la inversiones inmobiliarias.
33. SOLARES DE SANTA MARÍA S.A.: dedicada a las inversiones mobiliarias e inmobiliarias.
34. RUMMAALA S.A.: dedicada a la adquisición, construcción y compraventa de inmuebles, intermediación y prestación de servicios para la industria de la construcción, como así también actividades de financiación e inversión.
35. PANAMERICAN MALL S.A.: dedicada al desarrollo de emprendimientos y shopping centers.
36. EMPALME S.A.I.C.F.A. y G.: dedicada al desarrollo de emprendimientos y shopping centers.
37. QUALITY INVEST S.A.: empresa holding.
38. CRESUD SACIFyA: dedicada a la actividad agropecuaria.

II. LA OPERACION SUJETA A CONSULTA.

39. Los consultantes informaron que con fecha 21 de octubre de 2009, PUENTE HNOS, actuando en comisión por LA CAJA, suscribió un Boleto de Compraventa de Inmueble Ad Corpus, y adquirió de IRSA el inmueble sito en la calle Olga Cossentini 1553, entre las calles Petrona Eyle y Pierina Dealessi, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, edificios denominados "COSTERO A" y "COSTERO B" (en adelante el "INMUEBLE").
40. Los consultantes informan que el inmueble no se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal y que al momento de la venta se encuentra parcialmente alquilado.
41. Manifiestan, asimismo que el INMUEBLE era administrado hasta su venta por IRSA, y al momento de la firma del Boleto, las partes acordaron que a los fines de posibilitar una transición ordenada en la administración del INMUEBLE, IRSA continuaría a cargo de la administración del mismo por un plazo máximo de ciento

ochenta (180) días corridos desde la fecha de cierre, sin recibir retribución alguna por la administración durante el período de transición.

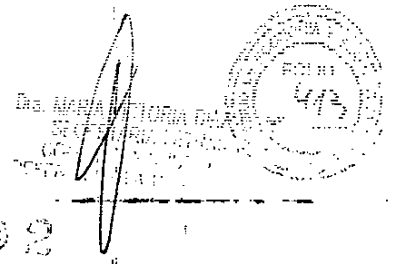
42. Continúan diciendo los consultantes, que la parte compradora adquirió el INMUEBLE objeto de la presente consulta, con el objeto de subdividir y posteriormente vender las unidades funcionales. Mientras, el Fiduciario, PUENTE HNOS, estará obligado a administrar el inmueble, pudiendo al efecto rentar los espacios destinados a ello.
43. Los consultantes, consideran que la operación traída a consulta se trata de la compra de un edificio por parte de una persona jurídica que no se dedica al rubro inmobiliario, y por ello la presente operación no califica como concentración económica en los términos del Artículo 6 de la Ley N° 25.156.

III. PROCEDIMIENTO.

44. El día 20 de noviembre de 2009 IRSA y PUENTE HNOS., se presentaron ante esta COMISIÓN NACIONAL a fin de requerir una opinión consultiva respecto de la obligación de notificar una operación de concentración económica en los términos del Artículo 8° del Decreto N° 89/01 y Resolución SCT N° 26/06.
45. El día 24 de noviembre de 2009, los apoderados de IRSA, hicieron una presentación ampliatoria a la de fecha 20 de noviembre de 2009.
46. Con fecha 12 de enero de 2010, esta Comisión Nacional consideró que la información aportada se hallaba incompleta, y ordenó a los consultantes que hasta tanto dieran cumplimiento a lo solicitado no comenzaría a correr el plazo establecido por el Artículo 8 del Decreto N° 89/2001 y apartado a.4 del Anexo I de la Resolución SCT N° 26/2006.
47. Con fecha 20 de enero de 2010 las partes realizaron una presentación dando respuesta parcial al requerimiento efectuado por esta Comisión Nacional el día 12 de enero de 2010.
48. Con fecha 4 de febrero de 2010, esta Comisión Nacional consideró que la información aportada se hallaba incompleta, e hizo saber a los consultantes que

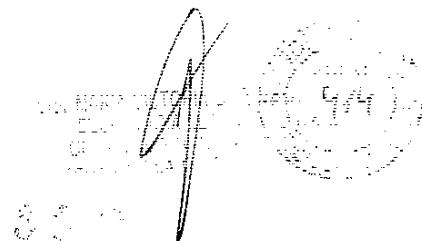


Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia



hasta tanto dieran cumplimiento a lo solicitado no comenzaría a correr el plazo establecido por el Artículo 8 del Decreto N° 89/2001 y apartado a.4 del Anexo I de la Resolución SCT N° 26/2006.

49. El día 15 de febrero de 2010, PUENTE HNOS. realizó una presentación contestando parcialmente al requerimiento formulado con fecha 4 de febrero de 2010.
50. El día 25 de marzo de 2010 esta Comisión Nacional solicitó a las partes nueva información a fin de resolver la consulta planteada, haciéndoles saber, en la misma ocasión, que hasta tanto dieran cumplimiento a lo solicitado no comenzaría a correr el plazo establecido por el Artículo 8 del Decreto N° 89/2001 y apartado a.4 del Anexo I de la Resolución SCT N° 26/2006.
51. El día 6 de abril de 2010, PUENTE HNOS. realizó una presentación dando respuesta parcial a lo solicitado por esta Comisión con fecha 25 de marzo de 2010.
52. El día 7 de abril de 2010, la apoderada de IRSA realizó una presentación dando respuesta parcial a lo solicitado por esta Comisión nacional con fecha 25 de marzo de 2010.
53. El día 9 de abril de 2010 esta Comisión Nacional consideró que la información aportada se hallaba incompleta, e hizo saber a los consultantes que hasta tanto dieran total cumplimiento a lo solicitado no comenzaría a correr el plazo establecido por el Artículo 8 del Decreto N° 89/2001 y apartado a.4 del Anexo I de la Resolución SCT N° 26/2006.
54. Con fecha 19 de abril de 2010, PUENTE HNOS. realizó una presentación dando respuesta parcial a lo requerido con fecha 9 de abril de 2010.
55. El día 27 de abril de 2010 esta Comisión Nacional consideró que la información aportada se hallaba incompleta, e hizo saber a los consultantes que hasta tanto dieran total cumplimiento a lo solicitado no comenzaría a correr el plazo establecido por el Artículo 8 del Decreto N° 89/2001 y apartado a.4 del Anexo I de la Resolución SCT N° 26/2006.



56. El día 11 de mayo de 2010, PUENTE HNOS. realizó una presentación dando cumplimiento parcial a lo requerido por esta Comisión con fecha 27 de abril de 2010.
57. Con fecha 31 de mayo de 2010, esta Comisión Nacional consideró que la información aportada se hallaba incompleta, e hizo hacer saber a los consultantes que hasta tanto dieran total cumplimiento a lo solicitado no comenzaría a correr el plazo establecido por el Artículo 8 del Decreto N° 89/2001 y apartado a.4 del Anexo I de la Resolución SCT N° 26/2006.
58. El día 10 de junio de 2010 PUENTE HNOS. realizó una presentación dando respuesta parcial a lo solicitado el 31 de mayo de 2010.
59. Con fecha 28 de junio de 2010 esta Comisión Nacional consideró que la información aportada se hallaba incompleta, e hizo saber a los consultantes que hasta tanto dieran total cumplimiento a lo solicitado no comenzaría a correr el plazo establecido por el Artículo 8 del Decreto N° 89/2001 y apartado a.4 del Anexo I de la Resolución SCT N° 26/2006.
60. El día 6 de julio de 2010, PUENTE HNOS. realizó una presentación dando respuesta parcial a lo solicitado por esta Comisión Nacional el 28 de junio de 2010.
61. Con fecha 27 de julio de 2010 esta Comisión Nacional consideró que la información aportada se hallaba incompleta, e hizo saber a los consultantes que hasta tanto dieran total cumplimiento a lo solicitado no comenzaría a correr el plazo establecido por el Artículo 8 del Decreto N° 89/2001 y apartado a.4 del Anexo I de la Resolución SCT N° 26/2006.
62. El día 3 de agosto de 2010, los consultantes realizaron una presentación solicitando una prórroga para dar cumplimiento a lo requerido por esta Comisión nacional en fecha 27 de julio de 2010.
63. Con fecha 5 de agosto de 2010, esta Comisión Nacional concedió la prórroga solicitada por los consultantes, e hizo saber a los mismos que hasta tanto dieran total cumplimiento a lo solicitado en fecha 27 de julio de 2010 no comenzaría a correr el plazo establecido por el Artículo 8 del Decreto N° 89/2001 y apartado a.4 del Anexo I de la Resolución SCT N° 26/2006.



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

392



64. El día 13 de agosto de 2010, la apoderada de IRSA realizó una presentación en relación a lo requerido por esta Comisión Nacional el día 27 de julio de 2010.
65. El día 27 de agosto de 2010, esta Comisión Nacional consideró que la información aportada se hallaba incompleta, e hizo saber a los consultantes que hasta tanto dieran total cumplimiento a lo solicitado no comenzaría a correr el plazo establecido por el Artículo 8 del Decreto N° 89/2001 y apartado a.4 del Anexo I de la Resolución SCT N° 26/2006.
66. El día 9 de septiembre de 2010, los apoderados de PUENTE HNOS. y LA CAJA, realizaron sendas presentaciones en relación a lo requerido por esta Comisión Nacional el día 27 de agosto de 2010, pasando las actuaciones a despacho.
67. Con fecha 9 de septiembre de 2010 las partes dieron cumplimiento a lo ordenado, fecha a partir de la cual comenzó a correr plazo establecido en el Artículo 8 del Decreto N° 89/2001 y en el apartado a.4 del Anexo I de la Resolución SCT N° 26/06, pasando las actuaciones a resolver.

IV. ANALISIS DE LA OPERACIÓN TRAIDA A CONSULTA.

68. Habiendo descrito, en los apartados anteriores las principales características de la operación traída a consulta, corresponde en esta instancia expedirse sobre la obligación o no de notificarla.
69. El Artículo 6° de la Ley 25.156 define las concentraciones económicas como la toma de control de una o varias empresas, a través de la realización de una serie de actos que dicho artículo enumera. El inciso d) dice "Cualquier otro acuerdo o acto que transfiera en forma fáctica o jurídica a una persona o grupo económico los activos de una empresa".
70. A tales efectos, esta Comisión entiende por activos "todos aquellos que permitan el desarrollo de una o varias actividades, a las que se les pueda, además, atribuir un volumen de negocios independiente, con clientela y valores propios originados en



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

832



la posibilidad de generar asuntos de naturaleza económica"¹, por ello es considerado un activo en los términos de la norma citada.

71. En el caso traído a consulta, el INMUEBLE sobre el cual se ha constituido el fideicomiso, presenta las características mencionadas precedentemente.

72. En el caso de marras se trata de un inmueble que produce renta, adquirido por una empresa dedicada, entre otras cuestiones a la actividad inmobiliaria. En efecto de la copia del Estatuto de PUENTE HNOS. agregada a fs. 70/77, se lee que dentro de su actividad está la de "...Inmobiliaria: Mediante la compra, venta, permuta, locación, leasing, refacción, construcción, subdivisión, loteo, y administración de espacios físicos, bienes inmuebles, urbanos o rurales, y operaciones comprendidas en la ley de Propiedad Horizontal. ...". A su vez, en el Estatuto de LA CAJA, se lee que los fondos de la misma se aplicarán, entre otras cosas, a "... d) En inversiones inmobiliarias, operaciones financieras debidamente garantizadas en el régimen bancario, títulos y valores de la renta pública...".

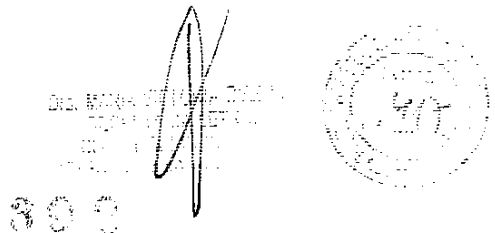
73. A su vez, de las manifestaciones efectuadas por las partes surge que LA CAJA ha adquirido en los últimos años OCHO (8) propiedades y vendido TRES (3), conforme fs. 115, y que el destino a otorgar el inmueble adquirido y objeto de consulta una vez finalizados los contratos de locación vigentes serán: "...3) ... vendidas o alquiladas nuevamente...". (Conf. fs. 167).

74. Adicionalmente, en la presentación efectuada por PUENTE HNOS., del día 6 de julio de 2010, surge de manera clara, precisa y directa que "... Según lo informado, La Caja de Previsión adquirió ambos establecimientos ("La Morocha") y "Santa Tecla") como inversión inmobiliaria, de conformidad con lo dispuesto en el art. 42. Inc. d) de la Ley de la Provincia de Buenos Aires N° 12.207 (modificada por leyes 12.696/01 y 13.314/05). Hasta tanto no se produzca su venta, en forma total o parcial, la Caja de Previsión administra dichos bienes mediante su arrendamiento y forestación. En efecto, en la actualidad en ambos establecimientos se están llevando a cabo tareas de forestación de "pino elliotti" (600 y 854 hectáreas, respectivamente)", (conf. fs. 336, punto 2).

¹ CNDC. OPI N° 83 -27/12/00, OPI N° 93-29/01/01



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



75. Por otro lado, el volumen de negocios de las empresas afectadas, esto es PUENTE HNOS. y LA CAJA superó en el ejercicio anterior al de la compra del INMUEBLE, la suma de PESOS DOSCIENTOS MILLONES (\$200 MILLONES), pues a diferencia de lo que estiman las partes, debe tomarse como cifra para su cálculo por parte de LA CAJA el de "los Recursos Operativos" y no el de "Resultado Operativo", por cuanto es el primero el que debe asimilarse al concepto de "ventas" para una compañía comercial.

76. Ahora bien, deben tenerse en cuenta tanto a PUENTE HNOS. como a LA CAJA, pues el control sobre el Fideicomiso se comparte entre ellos. Ello así, por cuanto, el fiduciario "PUENTE HNOS.", deberá administrar el Fideicomiso y sus activos (el inmueble y la renta que este genere), invertir los fondos depositados en las cuentas fiduciarias y llevar la contabilidad del fideicomiso. Asimismo, una de las obligaciones principales del fiduciario consiste en la distribución a LA CAJA de la renta que generen dichos activos e inversiones, de forma periódica o circunstancial.

77. Las facultades de administración y disposición conferidas al Fiduciario son amplias, plenas y comprenden, entre otras, la conservación, manejo, explotación e inversión de los activos del fideicomiso, según su naturaleza, que es exclusivamente instrumental y de administración.

78. El beneficiario del Fideicomiso, esto es, LA CAJA, tiene los siguientes derechos:
a) percibir las utilidades que genere el Fideicomiso, y b) recibir rendiciones de cuentas sobre la gestión llevada a cabo por el fiduciario.

79. Conforme manifiestan las partes, del Contrato de Fideicomiso surge que si el Beneficiario, es decir LA CAJA, solicitare o instruyere al Fiduciario a adoptar cualquier medida o acción en relación a los Activos Fideicomitados o al Patrimonio Fideicomitado sobre cuestiones que no estén expresamente definidas y/o contempladas en el Contrato de Fideicomiso y/o en base a propuestas efectuadas por el Fiduciario, este último se encontrará obligado a ello.

80. Siendo así, cumpliendo la operación objeto de consulta los requisitos necesarios para ser notificada en forma obligatoria y no quedando acreditado ni planteadas que procedan algunas de las excepciones que indica el Artículo 10 de la Ley N°



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

302



25.156, corresponde que las partes den cumplimiento a lo dispuesto en las normas y notifiquen la operación en los términos del Artículo 8 de la Ley N° 25.156.

82. En razón de lo expuesto, esta Comisión Nacional considera que la operación que origina la presente consulta encuadra en los Artículos 6° y 8° de la Ley 25.156, y por lo tanto se encuentra sujeta a la obligación de notificación prevista en dicho cuerpo legal.

IV CONCLUSION.

83. En base a las consideraciones expuestas en los párrafos precedentes, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA aconseja al SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS:

- a) Disponer que la operación traída a consulta encuadra en los Artículos 6° y 8° de la Ley N° 25.156 y por lo tanto se encuentra sujeta a la obligación de notificación prevista en dicho cuerpo legal.
- b) Asimismo, hacer saber a los consultantes que la presente opinión consultiva ha sido emitida valorando como sustento fáctico la documentación e información presentada por las partes por lo que si los hechos relatados o la documentación aportada fueran falsos o incompletos, ello tornaría inaplicables los conceptos aquí vertidos.

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

RICARDO NAPOLETANI