

021
CONC #16



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior



BUENOS AIRES, 3 NOV 2010

VISTO el Expediente N° S01:0336499/2008 del Registro del ex - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCIÓN, 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 la operación que se notifica consiste en la adquisición por parte de la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. directamente o a través de una sociedad controlada por ésta a quien designará como comitente, a la empresa BANCO COMAFI S.A., en su carácter de fiduciario del fideicomiso denominado "Fideicomiso República", de un inmueble sito en la calle Bouchard N° 685, esquina a la calle Tucumán sin número, esquina Avenida Eduardo Madero N° 698 y calle Viamonte N° 96 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior



418

locación del edificio.

Que con fecha 6 de mayo de 2008, los apoderados de las empresas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A., y BANCO COMAFI S.A., se presentaron ante la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, a fin de requerir opinión sobre la existencia de obligación de notificar en los términos del Artículo 8° de la Ley N° 25.156, habiéndose establecido la obligatoriedad de su notificación mediante Resolución N° 148 de fecha 6 de agosto de 2008 de la SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR del ex - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCIÓN.

Que el día 15 de agosto de 2008 el apoderado de la empresa BANCO COMAFI S.A. se presentó ante la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA a fin de notificar la operación de concentración económica.

Que con fecha 19 de agosto de 2008 el apoderado de la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. interpuso recurso de reposición y apelación en subsidio contra la Resolución N° 148 de fecha 6 de agosto de 2008 de la SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR del ex - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCIÓN, correspondiente al Dictamen N° 598 de fecha 23 de julio de 2008 de la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA.

Que el día 27 de agosto de 2008 la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA hizo saber a la empresa BANCO COMAFI S.A. que deberían presentarse todas las partes intervinientes en la operación presentada, y que hasta tanto no se diera cumplimiento a lo ordenado y/o se encontrara firma la apelación interpuesta por la otra empresa no se daría trámite a la presentación efectuada ni comenzaría a correr el plazo establecido en el Artículo 13 de la Ley N° 25.156.



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior



418

Que el día 10 de febrero de 2010 el apoderado de la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. presentó su notificación de la operación de concentración económica.

Que mediante Resolución N° 186 de fecha 21 de octubre de 2008 de la SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR del ex - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCIÓN, se resolvió rechazar la revocatoria y conceder la apelación en subsidio, así como declarar suspendido el plazo de una semana establecido en el Artículo 8° de la Ley N° 25.156.

Que habiendo sido analizada la información presentada por las partes, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA efectuó las primeras observaciones al Formulario F1 de notificación presentado.

Que tras cumplir con las observaciones realizadas por el organismo competente las empresas presentaron nuevamente el referido Formulario F1.

Que la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA efectuó nuevas observaciones a las partes, las cuales fueron respondidas satisfactoriamente.

Que 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.

Que en virtud del análisis realizado, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA concluye que la operación de concentración económica notificada no infringe el Artículo 7° de la Ley N° 25.156, al no disminuir, restringir o distorsionar la competencia de modo que pueda resultar perjuicio al interés económico general.

A)



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior

416



Que, por este motivo, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA aconseja al señor Secretario de Comercio Interior autorizar la operación de concentración económica que consiste en la adquisición por parte de la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A., directamente o a través de una sociedad controlada por ésta, a quien designará como comitente, a la empresa BANCO COMAFI S.A., en su carácter de fiduciario del fideicomiso denominado " Fideicomiso República", de un inmueble sito en la calle Bouchard N° 685, esquina a la calle Tucumán sin número, esquina Avenida Eduardo Madero N° 698 y calle Viamonte N° 96 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, todo ello de acuerdo a lo previsto en el Artículo 13, inciso a) de la Ley N° 25.156.

Que el suscripto comparte los términos del Dictamen N° 827 de fecha 27 de septiembre de 2010 emitido por la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, al cual cabe remitirse en honor a la brevedad, y cuya copia autenticada se incluye como Anexo y forma parte integrante de la presente resolución.

Que el infrascripto resulta competente para el dictado del presente acto en virtud de lo establecido en los Artículos 13 y 58 de la Ley N° 25.156.

Por ello,

EL SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Autorízase la operación de concentración económica que consiste en la adquisición por parte de la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A., directamente o a través de una sociedad controlada por ésta, a quien designará como comitente, a la empresa BANCO COMAFI S.A., en su carácter de fiduciario del fideicomiso

(1)



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas

Secretaría de Comercio Interior



denominado “ Fideicomiso República”, de un inmueble sito en la calle Bouchard N° 685, esquina a la calle Tucumán sin número, esquina Avenida Eduardo Madero N° 698 y calle Viamonte N° 96 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, todo ello de acuerdo a lo previsto en el Artículo 13, inciso a) de la Ley N° 25.156.

ARTÍCULO 2º.- Considérase parte integrante de la presente resolución, al Dictamen N° 827 de fecha 27 de septiembre de 2010 emitido por 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, que en TRECE (13) hojas autenticadas se agrega como Anexo a la presente medida.

ARTÍCULO 3º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCIÓN N° **418**

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

ES COPIA DEL ORIGINAL



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

SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
418

Expediente S01:0336499/2008 (Conc. 716) DP/SA-YD-AS

Nota N° 827

BUENOS AIRES, 27 SEP 2010

SEÑOR SECRETARIO:

Elevamos para su consideración el presente dictamen en el marco del del Expediente N° S01:0336499/2008 caratulado: "BANCO COMAFI S.A. E IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. S/ NOTIFICACIÓN ART. 8 LEY 25.156 (CONC. 716)", del entonces Registro del Ministerio de Economía y Producción, actualmente MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS.

I. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN Y ACTIVIDAD DE LAS PARTES

• La operación

1. La operación notificada consiste en la adquisición por parte de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A., (en adelante "IRSA") directamente o a través de una sociedad controlada por ésta a quien designará como comitente, a BANCO COMAFI S.A. (en adelante "BANCO COMAFI"), en su carácter de fiduciario del fideicomiso denominado "Fideicomiso República", de un inmueble sito en la calle Bouchard N° 685 (esquina a la calle Tucumán sin número, esquina Av. Eduardo Madero N° 698 y calle Viamonte N° 96), de esta Capital Federal, sujeto al cumplimiento de ciertos recaudos relativos al título.
2. Expresan que el inmueble en cuestión consta de un edificio de oficinas, transfiriéndose además a favor de IRSA, todos los contratos, derechos, obligaciones y demás documentación atinentes a la explotación y locación del edificio.
3. Dicen que con fecha 22 de diciembre de 2006, IRSA y BANCO COMAFI suscribieron un documento por el cual se otorgaron opciones recíprocas de compraventa del inmueble en cuestión.
4. Relatan que posteriormente, con fecha 28 de febrero de 2008 se cumplieron los recaudos mencionados en el Punto 1 y con fecha 25 de abril de 2008 la partes ejercieron las opciones referidas en el Punto 3 del presente.

X
[Handwritten signatures]

1 [Handwritten signature]



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

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



418

5. Finalmente, con fecha 28 de abril de 2008 se otorgó la escritura traslativa de dominio del inmueble a favor de IRSA.

• **La actividad de las partes.**

6. **BANCO COMAFI S.A.** (en adelante "BANCO COMAFI") es una entidad financiera, quien reviste el carácter de fiduciario del "Fideicomiso República" en la operación que origina la presente consulta. Este fideicomiso fue creado en los términos de la Ley N° 24.441 y de acuerdo a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso de fecha 29 de julio de 1999 celebrado entre BANCO REPÚBLICA S.A. (fiduciante), BANCO COMAFI (fiduciario) y las entidades financieras del exterior y del país que resultaban acreedoras del BANCO REPÚBLICA S.A. y titulares de certificados de depósitos en dicha entidad (beneficiarios), con la finalidad de realizar los bienes fideicomitados (entre otros, los activos del BANCO REPÚBLICA, ciertos activos fijos y cierto remanente de créditos cedidos al BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA en garantía de su crédito contra el BANCO REPÚBLICA por redescuento).

7. El Fideicomiso República, propietario fiduciario del inmueble, no desarrolla actividad comercial alguna, siendo su único activo el inmueble que es objeto de la operación notificada.

8. **IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA** (en adelante "IRSA"), es una sociedad constituida en la República Argentina. Los accionistas con participación mayor al 5% del capital social de IRSA son: (i) CRESUD (57,12%), (ii) D.E. SHAW & CO. INC. (7,68%).

9. IRSA se encuentra dedicada, directa o indirectamente, a través de sus subsidiarias, a la creación de joint ventures y alianzas estratégicas en el marco de la actividad inmobiliaria en Argentina, incluyendo: (i) la adquisición, desarrollo y operación de edificios de oficinas y otras propiedades de alquiler; (ii) la adquisición, desarrollo y operación de centros comerciales, (iii) la adquisición y desarrollo de inmuebles destinados a vivienda principalmente para su venta; (iv) la adquisición y operación de hoteles de lujo y (v) la adquisición de tierras en zonas estratégicas como reserva para futuros desarrollos o para su venta.



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

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

MARTÍN ARAUJO
SECRETARIO LETRADO
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA



418

10. Las empresas controladas por IRSA son: (i) PALERMO INVEST S.A., sociedad dedicada a la compra y tenencia de capital accionario de compañías dedicadas al negocio de bienes y la inversión en títulos valores y otras formas de inversión; (ii) HOTELES ARGENTINOS S.A., sociedad que se desenvuelve comercialmente en la actividad hotelera; (iii) LLAO LLAO RESORTS S.A., sociedad que desarrolla actividades hoteleras, negocios de hotelería en todos sus aspectos, explotación mercantil de edificios y/o complejos edilicios destinados a hotelería, hostería, hospedaje, alojamiento, venta de pasajes aéreos, marítimos, terrestres, excursiones y afines, entre otros; (iv) INVERSORA BOLIVAR S.A., sociedad dedicada a la adquisición, construcción y compraventa de inmuebles, intermediación y prestación de servicios para la industria de la construcción, así como a actividades de financiación e inversión; (v) PEREIRAIRAOLA S.A., sociedad que desarrolla actividades inmobiliarias y financieras; (vi) PUERTO RETIRO S.A., sociedad que desarrolla actividades inmobiliarias; (vii) CANTERAS NATAL CRESPO S.A., dedicada a la extracción y venta de áridos; (viii) ALTO PALERMO S.A., sociedad dedicada a inversiones, desarrollos y explotaciones inmobiliarias; (ix) SHOPPING NEUQUEN S.A., sociedad que desarrolla emprendimientos comerciales; (x) EMPRENDIMIENTO RECOLETA S.A., sociedad 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; (xi) E-COMMERCE LATINA S.A., sociedad que participa directa o indirectamente en sociedades vinculadas a los medios de comunicación; (xii) TARSHOP S.A., sociedad que emite y comercializa tarjetas de crédito por sistema abierto o sistema cerrado; (xiii) FIBESA S.A., una sociedad que se desempeña como comercializadora inmobiliaria o agente de locación relacionada a las empresas a las cuales ALTO PALERMO S.A. brinda servicios con potenciales locatarios de espacios; (xiv) CONIL S.A., sociedad que presta servicios inmobiliarios; (xv) METROSHOP S.A., cuya actividad principal consiste en la comercialización y financiación de créditos de consumo y emisión de tarjetas de crédito; (xvi) NUEVAS FRONTERAS S.A., sociedad dedicada a la actividad hotelera; (xvii) BANCO DE CREDITO Y SECURITIZACIÓN S.A. sociedad que desarrolla actividades bancarias con el objeto de promover la creación y desarrollo de un mercado secundario de créditos hipotecarios en nuestro país; (xviii) BANCO HIPOTECARIO S.A., sociedad que desarrolla actividades financieras; (xix) CYRSA S.A., sociedad que se dedica a las inversiones inmobiliarias; (xx) SOLARES DE SANTA MARIA S.A., sociedad dedicada a

A

1

2

3



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

ES COPIA FIJE
 DEL ORIGINAL

MANUEL M. POLO
 SECRETARÍA LEYTRADA
 COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
 DE LA COMPETENCIA



las inversiones mobiliarias e inmobiliarias; (xxi) RUMMAALA S.A., sociedad dedicada a la adquisición, construcción y compraventa de inmuebles, intermediación y prestación de servicios para la industria de la construcción, así como actividades de financiación e inversión; (xxii) PANAMERICAN MALL S.A., sociedad dedicada al desarrollo de inversiones, explotación y desarrollos inmobiliarios, inversiones mobiliarias, construcción y/o explotación de obras, servicios y bienes públicos, financiación de emprendimientos y/o proyectos y/u obras y/u operaciones inmobiliarias, financiación, creación, desarrollo y operación de emprendimientos, sitios o proyectos vinculados a Internet; (xxiii) EMPALME S.A.I.C.F.A. y G. (en proceso de fusión con SHOPPING ALTO PALERMO S.A.), explotadora de un centro comercial; (xxiv) QUALITY S.A., sociedad dedicada a las actividades de inversión; (xxv) MANIBIL S.A., sociedad inmobiliaria y constructora.

II. PROCEDIMIENTO.

11. El día 6 de mayo de 2008 se presentaron ante esta CNDC los apoderados de IRSA y BANCO COMAFI, a fin de requerir una opinión en los términos del Artículo 8° del Decreto PEN N° 89/01 y Resolución SCT N° 26/06.
12. Con fecha 12 de agosto de 2008, la CNDC notificó a las partes lo resuelto mediante Resolución SCI N° 148 de fecha 6 de agosto de 2008, correspondiente al Dictamen CNDC N° 598 de fecha 23 de julio de 2008, haciéndoles saber que la operación consultada encuadraba dentro de las previsiones de los Artículos 6° y 8 de la Ley N° 25.156, estableciendo la obligatoriedad de la notificación.
13. En consecuencia, con fecha 15 de agosto de 2008 se presentó ante esta CNDC el apoderado de BANCO COMAFI a fin de notificar la operación de concentración económica en trámite por las presentes actuaciones.
14. Con fecha 19 de agosto de 2008 el Dr. Juan Manuel Quintana, apoderado de IRSA interpuso Recurso de Reposición y Apelación en Subsidio contra la Resolución SCI N° 148, de fecha 6 de agosto de 2008, correspondiente al Dictamen CNDC N° 598 de fecha 23 de julio de 2008, en virtud de lo dispuesto por los incisos b) y c) del Anexo de la Resolución SCT N° 26/06, Artículo 56 de la Ley N° 25.156 y artículos 446 y 449 del CPPN haciendo asimismo reserva de Caso Federal.



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

ES COPIA DE...

MAKTI... ATA...
SECRETARÍA LETRADA
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA



418

- 15. El día 27 de agosto de 2008 esta CNDC hizo saber a BANCO COMAFI que deberían presentarse todas las partes intervinientes en la operación presentada, y que hasta tanto no se diera cumplimiento a lo ordenado y/o se encontrara firme la apelación interpuesta por IRSA no se daría trámite a la presentación efectuada ni comenzaría a correr el plazo establecido en el Artículo 13 de la LDC.
- 16. El día 10 de febrero de 2010 el apoderado de IRSA se presentó ante esta CNDC a fin de notificar la operación de concentración económica en trámite por las presentes actuaciones.
- 17. Con fecha 21 de octubre de 2008 el Señor Secretario de Comercio Interior del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS, mediante Resolución SCI N° 186/08 resolvió rechazar la revocatoria y conceder la apelación en subsidio, así como declarar suspendido el plazo de una semana establecido en el Artículo 8° de la Ley N° 25.156, de conformidad con lo aconsejado por esta CNDC en el Dictamen CNDC N° 683 de fecha 28 de agosto de 2008.
- 18. Con fecha 17 de febrero de 2010 esta CNDC hizo saber a las partes que hasta tanto la CNDC fuera notificada fehacientemente de que la Resolución SCI 148/08 se encontraba firme y consentida, continuaría suspendido el plazo establecido en el Artículo 13 de la LDC.
- 19. El día 23 de febrero de 2010 esta CNDC solicitó al Coordinador de Causas Judiciales Vinculadas al Reordenamiento del Sistema Financiero de la Dirección de Gestión y Control Judicial del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS informe si se había expedido la Alzada en relación con el Recurso de Reposición y Apelación interpuesto.
- 20. Atento lo resuelto por la Sala Civil y Comercial N° 3 de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal en la Causa N° 5401/09 caratulada "IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. s/ APELACIÓN RESOLUCIÓN COMISIÓN NACIONAL DEFENSA DE LA COMPETENCIA, y que fuera notificado a esta Comisión Nacional con fecha 23 de febrero de 2010, esta CNDC tuvo por notificada la operación económica en trámite por el expediente de referencia a partir de esa fecha.
- 21. Asimismo, y habiendo analizado la información presentada por las partes esta CNDC efectuó las primeras observaciones al Formulario F1 de Notificación presentado con

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Large handwritten signature]



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

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

MAURICIO R. ATARFE
SECRETARÍA LETRADA
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA



418

fecha 26 de febrero de 2010, fecha a partir de la cual se suspendió el plazo establecido en el Artículo 13 de la Ley N° 25.156.

- 22. El día 23 de marzo de 2010 el apoderado de BANCO COMAFI efectuó una presentación parcial ante esta CNDC, completando la información solicitada el día 29 de marzo de 2010.
- 23. Tras analizar la información suministrada, con fecha 14 de abril de 2010 esta CNDC efectuó un nuevo requerimiento a las partes, el cual fue respondido con fecha 27 de abril de 2010.
- 24. Analizada la información aportada esta CNDC consideró que aún no se encontraba completo el Formulario F1 de Notificación presentado, por lo cual con fechas 27 y 28 de mayo de 2010 se efectuó un nuevo requerimiento a las partes, el cual fue respondido por BANCO COMAFI el día 15 de junio y por IRSA el día 13 de julio de 2010.
- 25. Encontrándose aún incompleto el Formulario F1 y de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución SDCyDC N° 40/01, con fechas 27 y 28 de julio de 2010 la CNDC efectuó nuevas observaciones a las partes, las cuales fueron respondidas por satisfactoriamente por BANCO COMAFI el día 30 de agosto y por IRSA el día 8 de septiembre de 2010, fecha a partir de la cual se reanudó el plazo establecido en el Artículo 13 de la LDC, pasando las actuaciones a resolver.

III.- ENCUADRAMIENTO LEGAL.

- 26. Las partes dieron cumplimiento a los requerimientos de esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA efectuados en uso de las atribuciones conferidas por el Artículo 58 de la Ley N° 25.156, notificando la operación en tiempo y forma de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 8° de la LDC y su Decreto Reglamentario N° 89/2001 y Resolución SDCyDC N° 40/01.
- 27. La operación notificada constituye una concentración económica en los términos del Artículo 6°, inciso d) de la Ley N° 25.156 de Defensa de la Competencia.
- 28. La obligación de efectuar la notificación obedece a que el volumen de negocios de las empresas afectadas supera el umbral de PESOS DOSCIENTOS MILLONES

(Handwritten signatures and marks)



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

MANUEL R. ATAGFE
SECRETARÍA LETRADA
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA



418

(\$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.

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

29. La presente operación de concentración económica consiste en la transferencia a favor de IRSA, por parte del BANCO COMAFI de un inmueble ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("INMUEBLE"), que consta de un edificio de oficinas, junto con la cesión de todos los contratos, derechos, obligaciones y demás documentación a la explotación y locación del edificio. Como consecuencia de lo anterior, IRSA será la propietaria del 100% del INMUEBLE.

1.1 Naturaleza de la operación

30. IRSA tiene como actividad principal negocios en bienes raíces de la República Argentina. Se dedica directa o indirectamente, a través de subsidiarias, joint ventures y alianzas estratégicas, a la actividad inmobiliaria en Argentina. Tiene una diversificada gama de actividades, incluyendo: (i) la adquisición, desarrollo y operación de edificios de oficinas y otras propiedades de alquiler; (ii) la adquisición, desarrollo y operación de centros comerciales; (iii) la adquisición y desarrollo de inmuebles destinados a vivienda principalmente para su venta; (iv) la adquisición y operación de hoteles de lujo; y (v) la adquisición de reservas de tierra en zonas estratégicas como reserva para futuros desarrollos o para su venta. Asimismo, IRSA detenta una participación del 24,01% en Banco Hipotecario, una de las principales entidades financieras del país.

31. Tal como se adelantó, IRSA adquirió del BANCO COMAFI (en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso República) un inmueble sito en la calle BOUCHARD números 685, esquina a la calle Tucumán sin número, esquina Av. Eduardo Madero N° 698 y calle Viamonte N° 96, de esta Capital Federal, que consta de un edificio de oficinas, y la cesión a favor de IRSA, de todos los contratos, derechos, obligaciones y demás documentación atinentes a la explotación y locación del edificio.



2011 - AÑO DEL BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO
ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

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

MARCELO R. AVALOS
SECRETARÍA LETRADA
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA



418

32. Corresponde señalar que con motivo de la transferencia no surgen cambios en el modo de utilización del inmueble, como ser la obtención de rentas a través del alquiler de sus unidades.
33. Dado que la operación notificada involucra la compra de un edificio de oficinas dentro la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde la compradora desarrolla su actividad y posee edificaciones similares, se considerará que existen relaciones horizontales.

1.2 Definición del mercado relevante del producto

34. Los Lineamientos para el Control de las Concentraciones Económicas aprobados por la Resolución 164/2001 de la SECRETARÍA DE LA COMPETENCIA, LA DESREGULACIÓN Y LA DEFENSA DEL CONSUMIDOR, (en adelante "Los Lineamientos"), establecen que a los efectos de definir si una concentración limita o no la competencia, es preciso delimitar el mercado que se verá afectado por la operación. Este mercado, que se denomina mercado relevante, comprende dos dimensiones: el mercado del producto y el mercado geográfico.
35. El marco metodológico para la definición del mercado relevante, tanto en su dimensión de producto como geográfica, es lo que se conoce como test SSNIP ("Small but Significant and Nontransitory Increase in Price"). Referido al mercado del producto, este test 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 .
36. A tales efectos, Los Lineamientos establecen que deben incluirse dentro del mercado, aquellos productos que los consumidores consideran sustitutos en función de sus características, precios y el objeto de su consumo.
37. En relación con el mercado geográfico, el test define como mercado relevante a la menor región dentro de la cual resultaría beneficioso para un único proveedor del producto en cuestión imponer un incremento pequeño, aunque significativo y no transitorio, en el precio del producto.



418

2.1 Mercado Relevante de Producto

38. En otras oportunidades¹ similares a la presente concentración, el mercado objeto de estudio fue definido por los edificios destinados a oficinas.
39. Ahora bien, es posible observar que dicho mercado presenta niveles de diferenciación en función de la ubicación, valores por metro cuadrado, tamaño, medidas de seguridad, y otros aspectos que hacen que sea posible agrupar a los inmuebles en distintas categorías o segmentos de mercado.
40. Al respecto, las partes han manifestado que "...no existe en Argentina una única ni homogénea categorización de oficinas, ni legal ni de usos y costumbres uniformemente aceptados ni usualmente utilizado por la industria..."²
41. Por otro lado, han presentado distintos informes de inmobiliarias³ en las cuales coinciden en una categorización denominada "A", "B" y "C"; y en dos de los tres casos la categoría "A" se encuentra dividida en "AAA" y "A".
42. La categoría A agrupa aquellos inmuebles destinados a oficinas, que cuentan con terminaciones internas y externas de alta calidad. Poseen sistemas mecánicos, eléctricos y de seguridad tales como controles centralizados de seguridad y vigilancia sofisticados. Según los informes presentados, se localizan en zonas destacadas, y son rentados por usuarios *premium* que requieren de una excelente imagen corporativa. Cabe señalar que las variaciones entre las oficina AAA y A no presentan grandes diferencias, a la vez que los valores por metro cuadrado presentan un continuo entre los distintos inmuebles que permiten pensar que la diferencia no resulta sustancial.
43. La categoría B incluye a aquellos edificios que tienen una fachada exterior aceptable, no se encuentran en zonas premium, poseen estructuras modernas y terminaciones de mediana calidad. Generalmente cuentan con espacios técnicos funcionales. Asimismo, los precios por metro cuadrado son moderados.
44. Por último, la categoría C involucran edificios chicos con sistemas mecánicos, eléctricos y de seguridad generalmente anticuados. Por otro lado, los valores de este tipo de edificio son bajos respecto del promedio de mercado.

¹ Expte. S01:0098042/2007 (Conc. 626)

² Conf. presentación de fecha 8 de septiembre de 2010.



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

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

MARCELO R. AYARZA
SECRETARÍA LETRADA
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA



418

- 45. Según lo informado por las partes, el inmueble objeto de la operación es de categoría superior, ubicándose en el segmento A del mercado.
- 46. En función de lo anterior, y sin perjuicio de que en futuras ocasiones el rigor analítico requiera la realización de consideraciones adicionales, esta Comisión Nacional encuentra oportuno analizar la presente operación de concentración económica, tomando como unidad de análisis el mercado de inmuebles para oficinas, prestando atención, asimismo, a los efectos que la misma pudiera ocasionar en el segmento A de dicho mercado.

2.2 Mercado Geográfico Relevante

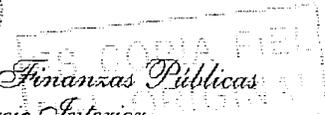
- 47. Al momento de analizar el ámbito geográfico, y manteniendo el mismo criterio que en oportunidades anteriores⁴, se considerará aquella área definida por las calles Brasil, Av. 9 de Julio, Av. del Libertador y Av. de Carlos M. Noel de la Ciudad de Buenos Aires, es decir las zonas de Puerto Madero, Macrocentro (hasta Av. 9 de Julio), Microcentro, Plaza San Martín, Catalinas Retiro y Plaza Roma según la denominación establecida por las empresas inmobiliarias de la Ciudad de Buenos Aires, dado que estas áreas puede considerarse como alternativas cercanas para la adquisición de edificios de oficinas por parte de los consumidores presentes o futuros, quedando la posibilidad de modificar la amplitud geográfica ante nuevos estudios que lo comprueben.
- 48. En este sentido, no se descarta que dicha oferta sea sumada a la existente en el resto de las zonas linderas de la Ciudad de Buenos Aires y los Partidos de Vicente López y San Isidro y la inclusión de otro tipo de edificaciones con posibilidades de ser utilizadas como oficinas dentro y fuera de la zona delimitada, ante nuevas evidencias de sustitución que así lo justifiquen.

Efectos de la operación sobre el nivel de concentración del mercado

- 49. A continuación se presenta el Cuadro N° 1, en cual se informa la totalidad de metros cuadrados de inmuebles destinados para oficinas, en el mercado geográfico definido, para el año 2008

³ Conf. presentación de fecha 8 de septiembre de 2010.

⁴ Ver citas anteriores



418

Cuadro N° 1

CORREDOR	TOTAL M ²	TOTAL M ² de IRSA	% del mercado
MICROCENTRO	1.591.635	13.450	0,85%
MACROCENTRO	781.893	25.193	3,22%
PLAZA SAN MARTIN	247.225	26.467	10,71%
CATALINAS	501.412	22.343	4,46%
PLAZA ROMA	195.365	38.041	19,47%
PUERTO MADERO	194.494	19.453	10,00%
TOTAL	3.512.024	144.947	4,13%

Fuente: Información presentada por las partes en el marco del expediente

50. El inmueble objeto de la operación se ubica específicamente en la zona de Plaza Roma. La misma cuenta 195.365 mts², la cual representa el 5,56% del mercado geográfico relevante.
51. Asimismo, del cuadro anterior se observa que la participación de la compradora en el mercado relevante analizado, es de 4,13%, y que con la incorporación del inmueble objeto de la operación, poseyendo éste de 19.884 mts² destinados a oficinas, la misma asumiría el 4,69% del mercado.
52. De esta forma, como consecuencia de la escasa magnitud en la variación de la participación de IRSA, adicionalmente a la posibilidad de ampliación del mercado geográfico y la inclusión de otros edificios como sustitutos potenciales para un futuro próximo, esta Comisión Nacional entiende que la presente concentración económica no modifica las condiciones de competencia en los mercados de edificios de oficinas definidos en el mercado geográfico considerado.

Segmento A.

53. A continuación se presenta el Cuadro N° 2, en el que se ilustra la participación de la compradora en el segmento superior del mercado, para el año 2008.

(Handwritten signatures and initials)



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

MARTÍN R. ADARDO
SECRETARÍA LETRADA
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA



418

Cuadro N° 2

CORREDOR	TOTAL M ²	TOTAL M ² de IRSA	% del mercado
MICROCENTRO	0	0	1%
MACROCENTRO	0	0	3%
PLAZA SAN MARTIN	0	0	11%
CATALINAS	93.581	22.343	4%
PLAZA ROMA	93.217	26.177	28%
PUERTO MADERO	59.523	11.826	10%
TOTAL	246.321	60.346	24%

Fuente: Información presentada por las partes en el marco del expediente

54. Tal como se mencionó anteriormente inmueble objeto de la operación, cuenta con 19.884 mts² destinados a oficinas. De esta forma, la participación de mercado como consecuencia de la concentración asumiría aproximadamente el 32,5% en el segmento A.
55. Ahora bien, según lo informado por las partes, durante el año 2009, la compradora se desprendió de 12.910 mts.² destinados a oficinas dentro de este segmento, a la vez que durante dicho período se ha incrementado la oferta de oficinas, tales como la Torre Repsol YPF.
56. Teniendo en cuenta sólo la disminución de los metros cuadrados en manos de IRSA; se observa que la participación de mercado para el año 2009, fue aproximadamente el 27%, es decir que el incremento de la porción correspondiente a la compradora fue de un 3%.
57. De esta forma dada la baja variación en la participación analizada, se observa que la presente operación económica no tiene entidad suficiente para lesionar las condiciones de competencia en el segmento analizado, y por lo tanto generar un perjuicio al interés económico general.

V. CLÁUSULAS CON RESTRICCIONES ACCESORIAS.

58. De acuerdo a la documentación aportada por las partes, y a lo informado a fs. 391, esta CNDC no advierte la existencia de cláusulas restrictivas de la competencia.



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

COPIA ORIGINAL

MARTÍN H. ATALFE
SECRETARÍA LETRADA
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA



418

VI. CONCLUSIONES

59. 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.

60. 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 la presente operación de concentración económica consistente en la adquisición por parte de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A., directamente o a través de una sociedad controlada por ésta, a quien designará como comitente, a BANCO COMAFI S.A., en su carácter de fiduciario del fideicomiso denominado "Fideicomiso República", de un inmueble sito en la calle Bouchard Nº 685, esquina a la calle Tucumán sin número, esquina Av. Eduardo Madero Nº 698 y calle Viamonte Nº 96, de esta Capital Federal, todo ello de acuerdo a lo previsto en el Artículo 13 inciso a) de la ley Nº 25.156.

[Handwritten marks]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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