



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

107



BUENOS AIRES, ~ 3 AGO 2011

VISTO el Expediente N° S01:0127331/2011 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 de la obligación de notificar una operación de concentración económica efectuada por las firmas QUALITY INVEST S.A. y NOBLEZA PICCARDO S.A.I.C. y F. ante la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA.

Que las partes declararon que la transferencia del inmueble no puede ser calificado como activo en el sentido del Artículo 6°, inciso d) de la Ley N° 25.156, y consecuentemente su transferencia no configura una concentración económica en los términos de la Ley N° 25.156, ya que no se transmiten los activos de una empresa ni un fondo de comercio ni una unidad de negocios, sino que se transfiere el inmueble para ser desarrollado desde cero y en forma totalmente independiente a partir de un proyecto completamente diferente a ser aún definido por la empresa QUALITY INVEST S.A.

Que la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA ha



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

107



manifestado reiteradamente que el concepto de activos contenido en el Artículo 6º, inciso d) de la Ley N° 25.156, debe entenderse como 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 valor propios originado en la posibilidad de asuntos de naturaleza económica.

Que la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA ha emitido su dictamen y aconseja al señor Secretario de Comercio Interior disponer que la operación traída a consulta se encuentra sujeta a la obligación de notificar prevista en el Artículo 8º de la Ley N° 25.156. 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.

Que el suscripto comparte los términos vertidos en el Dictamen N° 896 de fecha 28 de julio de 2011, al cual cabe remitirse en honor a la brevedad, y cuya copia autenticada se incluye como Anexo que con DOCE (12) hojas 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 2º 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:



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior


ESCOPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO



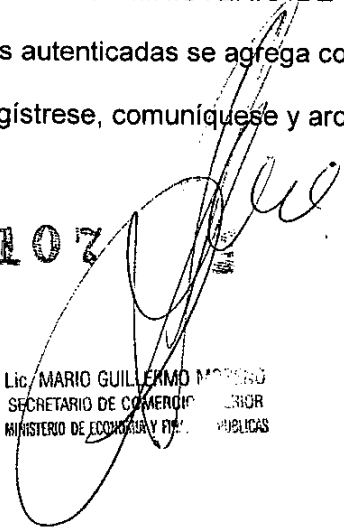
ARTÍCULO 1º.- Sujétase al control previo establecido en el Artículo 8º de la Ley N° 25.156 la operación traída a consulta por las empresas QUALITY INVEST S.A. y NOBLEZA PICCARDO S.A.I.C. y F.

ARTÍCULO 2º.- 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 3º.- Considérase parte integrante de la presente resolución, al Dictamen N° 896 de fecha 28 de julio de 2011 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 DOCE (12) hojas autenticadas se agrega como Anexo a la presente medida.

ARTÍCULO 4º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCIÓN N° 107

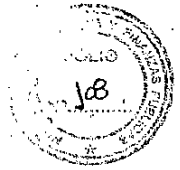

Lic. MARIO GUILLERMO MORERO
SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS

COPIA F.F.



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

MARTÍN R. MATAEFE
SECRETARÍA LETRADA
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA
ES COPIA
MATÍAS ROSSI
DIRECCIÓN DE DESPACHO



Expt. S01:0127331/2011 (OP/ N° 205) RN-WB-SeA-YDC-ND
OPINION CONSULTIVA N° 896
BUENOS AIRES, 28 JUL 2011

SEÑOR SECRETARIO:

Elevamos para su consideración el presente dictamen referido a las actuaciones que tramitan bajo el Expediente N° S01: 0127331/2011 del registro del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS, caratulado "QUALITY INVEST S.A. y NOBLEZA PICARDO S.A.I.C y F S/CONSULTA INTERPRETACIÓN LEY 25.156", e iniciadas en virtud de la consulta promovida en los términos del artículo 8° del Decreto PEN N° 89/2001, reglamentario de la Ley N° 25.156.

I. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN Y ACTIVIDAD DE LAS PARTES.

I.1. LA OPERACIÓN

1. La operación que se notifica se produce en la República Argentina y consiste en la adquisición por parte de QUALITY INVEST S.A (en adelante "QUALITY") del inmueble sito en la Avenida 85 – San Martín 601/611/638/645 y Rodríguez Peña 2920/3031/3146/3240/3296/3348/3360/3426, del Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires (en adelante EL INMUEBLE), propiedad de la empresa NOBLEZA PICARDO S.A.I.C y F (en adelante "NOBLEZA").

I.2. LA ACTIVIDAD DE LAS PARTES.

LA EMPRESA VENDEDORA

2. NOBLEZA es una empresa dedicada a la compra, elaboración y comercialización de tabaco, cigarrillos, y otros productos derivados del tabaco. Cuenta con una cartera diversificada compuesta por 12 marcas

Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and 'A'.



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia
ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

109

nacionales e internacionales y cerca de 40 versiones. Desarrolló una vasta red de distribución propia y cuenta con distribuidores exclusivos para abastecimiento y disponibilidad de dichas marcas en todo el territorio nacional.

LA EMPRESA COMPRADORA

3. QUALITY es una empresa cuyas actividades desarrolladas en forma directa o indirecta, incluyen: a) Aporte, asociación o inversión de capitales a personas o sociedades constituidas o a constituirse o a simples particulares para toda clase de operaciones realizadas o a realizarse, así como la compra venta de títulos, acciones, debentures y todas clase de valores mobiliarios y papeles de cualquiera de los sistemas o modalidades creadas o a crearse, con exclusión de las actividades comprendidas en la ley de entidades financieras y toda otra que requiera el concurso público; b) La compra, venta, permuta, adquisición y/o transferencia por cualquier título oneroso, de inmuebles aptos para cualquier destino, sean urbanos o rurales, sitios en la República Argentina o en el exterior, y/o de sociedades que sean titulares de tales inmuebles, desarrollo, subdivisión (inclusive por el régimen de propiedad horizontal), urbanización, parcelamiento, organización, aprovechamiento, explotación, comercialización, y/o enajenación (inclusive por el régimen de la propiedad horizontal), bajo cualquier modalidad jurídica nominada o innominada, incluyendo la compraventa, locación, arrendamiento, leasing, fideicomiso, concesión, contrato de hospedaje, contrato de garaje, cesión, contratos por los cuales se constituyan y/o transmitan derechos reales y/o derechos personales o creditorios, etc., de todo género de inmuebles, propios y/o de terceros, sean urbanos o rurales, sitios en la República Argentina o en el exterior; con las finalidades y/o destinos que, con sujeción a la normativa vigente, se estime en cada caso más conveniente, tales como, a título meramente enunciativo, viviendas, oficinas comerciales y/o profesionales, locales



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia
ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

110

comerciales y/o centros de comercialización a cualquier escala, explotación de establecimientos hoteleros, apart-hoteles, hosterías, tiempos compartido, shopping centers, "malls", galerías comerciales, garajes, cocheras, playas de estacionamiento, loteos, countries, barrios cerrados, cementerios privados, centros deportivos, recreativos, turísticos y/o de esparcimientos.

4. QUALITY no controla ninguna empresa y es controlada por IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A., la cuál posee el 50% de capital accionario detentando el restante porcentual la firma EFESUL S.A.
5. La empresa EFESUL S.A. es una firma dedicada a realizar las siguientes actividades: INMOBILIARIA: Compra, venta, permuta, locación, arrendamiento, leasing y administración de toda clase de bienes inmuebles, urbanos, rurales e incluso los comprendidos en la Ley 13512, de Propiedad Horizontal; CONSTRUCTORA: Construcción, remodelación y refacción de los inmuebles comprendidos en el rubro inmobiliario, especialmente centros comerciales, galpones industriales, oficinas, viviendas, tiendas por departamentos, complejos gastronómicos, de entretenimientos y actividades similares; INVERSORA: Realizar inversiones tanto en sociedades comerciales como con personas físicas, con expresa exclusión de las previstas en la Ley de Entidades Financieras y todas aquellas que requieran el concurso del ahorro público; FIDUCIARIA: Intervenir como fiduciaria en fideicomisos de cualquier clase y tipo, en forma onerosa o gratuita.- Para las actividades que conduzcan al desarrollo de su objeto la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos, contraer obligaciones y ejercer los actos que no sean prohibidos por las leyes o por estatuto.
6. La firma IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. es una empresa de bienes raíces que se dedica directa o indirectamente, a través de subsidiarias, joint ventures y alianzas estratégicas, a la actividad inmobiliaria en la República Argentina. IRSA INVERSIONES Y

5/10/11



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

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

REPRESENTACIONES S.A. tiene 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.

7. Las empresas controladas y vinculadas por IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. son las siguientes: i) PALERMO INVEST S.A.; ii) HOTELES ARGENTINOS S.A. iii) LLAO LLAO RESORTS S.A.; iv) RITELCO S.A.; v) INVERSORA BOLIVAR S.A.; vi) MANIBIL S.A.; vii) PUERTO RETIRO S.A.; viii) CANTERAS NATAL CRESPO S.A.; ix) SHOPPING NEUQUÉN S.A.; x) EMPRENDIMIENTO RECOLETA S.A.; xi) E-COMMERCE LATINA S.A.; xii) TARSHOP S.A.; xiii) ARCOS DEL GOURMET S.A.; xiv) SHOPPING ALTO PALERMO S.A.; xv) FIBESA S.A.; xvi) CONIL S.A.; xvii) METROSHOP S.A.; xviii) NUEVAS FRONTERAS S.A.; xix) BANCO DE CRÉDITO Y SECURITIZACIÓN S.A.; xx) BANCO HIPOTECARIO S.A.; xxi) CYRSA; xxii) SOLARES DE SANTA MARÍA S.A.; xxiii) PANAMERICAN MALL S.A.; xxiv) UNICITY S.A.; xxv) BAICOM NETWORKS S.A. Informan las partes que el tipo de control y el porcentaje de participación de las firmas mencionadas en el punto que antecede surgen del cuadro que es adjuntado como Anexo I obrante a fs. 74/75 de las presentes actuaciones.

II. LA OPERACION SUJETA A CONSULTA

8. Informan las partes consultantes que con fecha 31 de marzo de 2011, QUALITY Y NOBLEZA suscribieron un Boleto de Compraventa por el INMUEBLE de propiedad de esta última.

9. Como contraprestación por la venta del INMUEBLE, QUALITY abonó un



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

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

112

precio de dólares Estadounidenses Treinta y Tres Millones (u\$s 33.000.000.-), IVA incluido.

10. Agregan que el INMUEBLE actualmente se utiliza como planta fabril, planta de producción de tabaco, cigarrillos y productos derivados y oficinas administrativas y comerciales, todo de la propia NOBLEZA.
11. Asimismo los consultantes manifiestan que el proceso para la venta del Inmueble a favor de QUALITY ocurrió luego de un "Procedimiento para la Obtención de Ofertas de Compra de Planta San Martín" volcado en un pliego de condiciones en el cual se establecieron las condiciones de las ofertas a ser presentadas por parte de los interesados en la adquisición del INMUEBLE.
12. El instrumento mencionado en el párrafo anterior establecía que una vez transferido el Inmueble y a los fines de permitir a NOBLEZA el desmantelamiento y mudanza gradual de su fábrica, centro de distribución principal y oficinas administrativas, a otro/s sitio/s, NOBLEZA permanecería en el Inmueble como locatario por un plazo de tres (3) años.
13. A fin de instrumentar la operación traída a consulta las firmas QUALITY y NOBLEZA firmaron un boleto de compraventa el cual incluyó además de la adquisición del INMUEBLE, la celebración de un contrato de locación por tres (3) años con restitución de espacios pactadas por etapas. El objetivo de la locación antedicha es la mudanza gradual de NOBLEZA hacia un nuevo predio.
14. Las partes explican que el destino que le dará QUALITY al INMUEBLE, una vez concluido el contrato de locación con NOBLEZA, será un desarrollo inmobiliario que podría incluir distintos usos: centro de logística, oficinas, centro comercial y viviendas, entre otros. El o los destinos que en definitiva se den al Inmueble dependerán del resultado de las gestiones que la

S/A G



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior
Comisión Nacional de Defensa de la Competencia
ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

adquiriente realice ante las autoridades competentes para la obtención de las normas urbanísticas requeridas para el desarrollo del INMUEBLE.

15. Cabe mencionar que en su presentación las firmas consultantes explicaron que la operación de marras no puede ser considerada como una operación de concentración económica en los términos del art. 6 de la ley 25.156, por cuanto se trata de la adquisición de un inmueble en el que la adquirente efectuará un desarrollo inmobiliario. Esgrimieron que QUALITY no llevará a cabo en el INMUEBLE una actividad que continúe la explotación que realizaba la firma NOBLEZA actualmente en el mismo ni conforme el destino que hoy tiene asignado, es decir de fábrica.

16. Asimismo destacan, que no se trata de una operación sujeta a notificación, toda vez que el Inmueble no puede ser calificado como activo en el sentido del artículo 6º, inciso d, de la Ley 25.156, y consecuentemente su transferencia no configura una concentración económica en los términos de la Ley 25.156, ya que no se transmiten los activos de una empresa ni un fondo de comercio ni una unidad de negocios, sino que se transfiere el INMUEBLE para ser desarrollado desde cero y en forma totalmente independiente a partir de un proyecto completamente diferente a ser aún definido por QUALITY.

III. EL PROCEDIMIENTO

17. El día 11 de abril de 2011, se presentaron ante esta Comisión Nacional los apoderados de QUALITY y NOBLEZA, a fin de requerir la presente opinión consultiva.

18. Con fecha 18 de abril de 2011, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA requirió a los presentantes aporten la información que a continuación se detalla: a) Informe detallado de la actividad que realizan las empresas consultantes, b) organigrama detallado de la firma QUALITY, y si

5/4
B



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

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

114

la misma controla o es controlada por otra empresa y la actividad que desarrollan estas, c) Volumen de negocios de las empresas afectadas según lo establecido por la Ley 25.156, adjuntando también copia de los balances cerrados a diciembre de 2010 de la totalidad de las empresas involucradas.

19. Con fecha 27 de abril de 2011 ambas firmas consultantes, realizaron una presentación solicitando una prórroga a fin de cumplimentar con lo solicitado.
20. En fecha 6 de mayo de 2011, se otorgó la prórroga solicitada a fin de que las consultantes aporten la información solicitada por esta Comisión Nacional.
21. El día 20 de mayo de 2011, las firmas consultantes, efectuaron una presentación en relación a la solicitud efectuada por esta Comisión Nacional en fecha 18 de abril de 2011.
22. Con fecha 8 de junio de 2011 y analizadas las presentaciones efectuadas por las partes consultantes, esta Comisión Nacional requirió a las mismas lo siguiente: i) acompañen el Anexo III de su última presentación, ii) Detallen el objeto social de la firma QUALITY, iii) Informen las actividades que desarrollan las firmas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. y EFESUL S.A., como así también acompañen un nuevo resumen no confidencial.
23. El día 16 de junio de 2011 las consultantes, realizaron una presentación en relación a la solicitud efectuada por esta Comisión Nacional en fecha 8 de junio de 2011.
24. Con fecha 7 de julio de 2011 y analizadas las presentaciones efectuadas por las partes consultantes, esta Comisión Nacional requirió a las mismas



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

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

115

que informen el objeto social de la firma EFESUL S.A.

- 25. En fecha 11 y 14 de julio de 2011, las firmas consultantes dieron cumplimiento a la solicitud efectuada el día 7 de julio de 2011.
- 26. Habiendo cumplido con lo requerido, comenzó a correr el plazo establecido en el artículo 8º del Decreto N° 89/2001 y apartado a.4. del Anexo I de la Resolución SCT N° 26/2006, el día hábil posterior al 14 de julio de 2011.

IV ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

- 27. Habiendo descripto en los apartados anteriores, las principales características de la operación traída a consulta, corresponde en esta instancia expedirse sobre la misma.
- 28. El artículo 6º de la Ley N° 25.156 define a 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" es decir, los actos objeto de notificación obligatoria siempre implican de alguna forma la toma de control – sea de iure o de facto- de una, varias empresas o de sus activos.
- 29. Esta Comisión Nacional ha manifestado reiteradamente que el concepto de activos contenido en el inc. d) del art. 6 primer párrafo de la Ley 25.156 debe entenderse como "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 valor propios originado en la posibilidad de asuntos de naturaleza económica". Esta definición adoptada en la Opinión Consultiva N° 83 del 27 de diciembre de 2000, fue luego



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

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

[Handwritten signature]

ATAFFE
ETRAHA
DE DEFENSA
CNC

116

tenida en cuenta en gran cantidad de casos similares puestos a consideración de éste Organismo.

30. En el caso traído a consulta, el INMUEBLE objeto de la operación de compraventa entre las consultantes, presenta las características mencionadas precedentemente.

31. Concretamente se trata de un inmueble que permitirá a futuro el desarrollo de varias actividades que producirán renta, y el mismo es adquirido por una empresa dedicada, entre otras cuestiones a la actividad inmobiliaria. En efecto de la presentación efectuada por las firmas consultantes en fecha 16 de junio de 2011 la cual se encuentra agregada a fs. 81/83, las mencionadas manifiestan que el objeto social de QUALITY es el siguiente "... dedicarse, por cuenta propia, de terceros o asociada a terceros, en la República Argentina o en el exterior: I) Al aporte, asociación o inversión de capitales a personas o sociedades constituidas o a constituirse o a simples particulares para toda clase de operaciones realizadas o a realizarse, así como la compra venta de títulos, acciones, debentures y todas clase de valores mobiliarios y papeles de cualquiera de los sistemas o modalidades creadas o a crearse, con exclusión de las actividades comprendidas en la ley de entidades financieras y toda otra que requiera el concurso público. II) A la compra, venta, permuta, adquisición y/o transferencia por cualquier título oneroso, de inmuebles aptos para cualquier destino, sean urbanos o rurales, sitios en la República Argentina o en el exterior, y/o de sociedades que sean titulares de tales inmuebles, desarrollo, subdivisión (inclusive por el régimen de propiedad horizontal), urbanización, parcelamiento, organización, aprovechamiento, explotación, comercialización, y/o enajenación (inclusive por el régimen de la propiedad horizontal), bajo cualquier modalidad jurídica nominada o innominada, incluyendo la compraventa, locación, arrendamiento, leasing, fideicomiso, concesión, contrato de hospedaje, contrato de garaje, cesión, contratos por los cuales

[Handwritten signature]



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

[Firma]
ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

117

se constituyan y/o transmitan derechos reales y/o derechos personales o creditorios, etc., de todo género de inmuebles, propios y/o de terceros, sean urbanos o rurales, sitios en la República Argentina o en el exterior, con las finalidades y/o destinos que, con sujeción a la normativa vigente, se estimare en cada caso más conveniente, tales como, a título meramente enunciativo, viviendas, oficinas comerciales y/o profesionales, locales comerciales y/o centros de comercialización a cualquier escala, explotación de establecimientos hoteleros, apart-hoteles, hosterías, tiempos compartido, shopping centers, "malls", galerías comerciales, garajes, cocheras, playas de estacionamiento, loteos, countries, barrios cerrados, cementerios privados, centros deportivos, recreativos, turísticos y/o de esparcimientos." De lo descripto surge claramente que una de las actividades principales de la firma adquirente del INMUEBLE es el desarrollo inmobiliario

32. A su vez, de las manifestaciones efectuadas por las partes surge en forma clara y precisa que el destino a otorgar al inmueble adquirido una vez finalizado el contrato de locación celebrado entre QUALITY y NOBLEZA será: "...un desarrollo inmobiliario que podría incluir distintos usos: centro de logística, oficinas, centro comercial y viviendas, entre otros. El o los destinos que en definitiva se den al Inmueble dependerán del resultado de las gestiones que Quality realice ante las autoridades competentes para la obtención de las normas urbanísticas requeridas para el desarrollo del Inmueble." (Conf. fs. 3).



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

ES COPIA
 MATIAS ROSSI
 DIRECCION DE DESPACHO

118

luz del artículo 8° de la Ley N° 25.156 el cual establece que "Los actos indicados en el artículo 6° de esta Ley, cuando la suma de negocios total al conjunto de empresas afectadas en el país supere la suma DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 200.000.000), deberán ser notificadas para el examen previamente. A los efectos de la presente ley se entiende por volumen de negocios total los importes resultantes de la venta de productos y de la prestación de servicios realizada por las empresas afectadas durante el último ejercicio económico... Para el cálculo del volumen de negocios de la empresa afectada se sumarán los volúmenes de negocios de las siguientes empresas: a) La empresa en cuestión; b) Las empresas en las que la empresa en cuestión disponga, directa o indirectamente de: 1. De más de la mitad del capital o del capital circulante, 2. Del poder de ejercer más de la mitad de los derechos de voto; 3. Del poder de designar más de la mitad de los miembros del consejo de vigilancia o de administración o de los órganos que representan legalmente a la empresa, o 4. Del derecho a dirigir las actividades de la empresa; c) Aquellas empresas que dispongan de los derechos o facultades enumeradas en el inciso b) con respecto a la empresa afectada; d) Aquellas empresas en las que una empresa de las contempladas en el inciso c) disponga de los derechos enumerados en el inciso b); e) Las empresas en cuestión en las que varias empresas de las contempladas en los incisos a) a d) dispongan conjuntamente de los derechos o facultades enumerados en el inciso b)".

35. De acuerdo a lo expresado por las partes consultante el umbral fijado por la ley 25.156 en su Artículo 8 estaría ampliamente superado. 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° 25.156, corresponde que las partes den cumplimiento a lo dispuesto



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

ESCOPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

119

en las normas y notifiquen la operación en los términos del Artículo 8 de la Ley N° 25.156. Nuevamente, y como fue explicado en los párrafos anteriores, cabe recalcar para finalizar que la realidad económica de la operación muestra claramente que se trata de la adquisición de un inmueble por parte de una sociedad que se dedica al rubro inmobiliario.

V. CONCLUSIONES

36. 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 consistente en la adquisición por parte de QUALITY INVEST S.A. del inmueble sito en la Avenida 85 – San Martín 601/611/638/ 645 y Rodríguez Peña 2920/3031/3146/3240/3296/3348/3360/3426, del Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires, propiedad de la empresa NOBLEZA PICARDO S.A.I.C y F 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.

MARTIN R. ATAEFE
SECRETARÍA LETRADA
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

Lic. FABIAN M. PETTIGREW
VOCAL
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

DR. RICARDO NAPOLITANI
PRESIDENTE
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

Cr. Santiago Ferra
Vocal
Comisión Nacional de D
de la Competencia

HUBERTO GUARISEMONTI
VICEPRESIDENTE 1
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

EL SEÑOR VICEPRESIDENTE 2º DIEGO FOVOLA, NO SUSCRIBE EL PRESENTE POR ENCONTRARSE EN USO D