



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior

Matias Rossi
ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

156



BUENOS AIRES, 10 NOV 2011

VISTO el Expediente N° S01:0483663/2007 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.

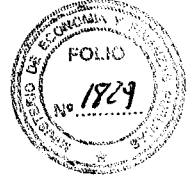
Que el día 7 de diciembre de 2007 la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en la órbita de la SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR del ex - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCIÓN recibió la notificación de una operación de concentración económica celebrada el día 27 de agosto de 2007, mediante la cual las empresas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. y SANTA MARÍA SOCIEDAD ANÓNIMA INVERSORA Y FINANCIERA, en su carácter de compradores, adquirieron a la empresa BANK BOSTON N.A. SUCURSAL BUENOS AIRES, cada una, el CINCUENTA POR CIENTO (50 %) indiviso de un inmueble ubicado con frente a la Avenida Eduardo Madero N° 1164 y al Pasaje Peatonal Carlos María Della Paolera N° 265, entre las calles San Martín y Avenida Córdoba, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1) Que de acuerdo a lo manifestado por las partes, el edificio consta de oficinas, las cuales se encuentran alquiladas. Asimismo, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 1.498 del



Ministerio de Economía y Finanzas
Secretaría de Comercio Interior

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO



156

Código Civil de la Nación, la compraventa incluyó la cesión a favor de las empresas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. y SANTA MARÍA SOCIEDAD ANÓNIMA INVERSORA Y FINANCIERA, en un CINCUENTA POR CIENTO (50 %) para cada una de ellas, de todos los contratos, derechos y obligaciones y demás documentación atinente a la explotación y locación del inmueble.

Que las empresas involucradas notificaron la operación de concentración económica conforme a lo previsto en el Artículo 8º de la Ley Nº 25.156 en tiempo y forma, habiendo dado cumplimiento a los requerimientos efectuados por la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA.

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

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 8º de la Ley Nº 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 7º de la Ley Nº 25.156, al no disminuir, restringir o distorsionar la competencia de modo que pueda resultar perjuicio al interés económico general.

Que, por este motivo, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA aconseja al señor Secretario de Comercio Interior autorizar la operación notificada, mediante la cual las empresas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. y SANTA MARÍA SOCIEDAD ANÓNIMA INVERSORA Y FINANCIERA, en su carácter de compradores, adquirieron a la empresa BANK BOSTON N.A. SUCURSAL BUENOS AIRES, cada una, el CINCUENTA POR CIENTO (50 %) indiviso de un inmueble ubicado



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior

[Signature]
ESCOPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO



156

con frente a la Avenida Eduardo Madero N° 1164 y al Pasaje Peatonal Carlos María Della Paolera N° 265, entre las calles San Martín y Avenida Córdoba, 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° 911 de fecha 27 de octubre de 2011 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 1º.- Autorízase la operación notificada, mediante la cual las empresas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. y SANTA MARÍA SOCIEDAD ANÓNIMA INVERSORA Y FINANCIERA, en su carácter de compradores, adquirieron a la empresa BANK BOSTON N.A. SUCURSAL BUENOS AIRES, cada una, el CINCUENTA POR CIENTO (50 %) indiviso de un inmueble ubicado con frente a la Avenida Eduardo Madero N° 1164 y al Pasaje Peatonal Carlos María Della Paolera N° 265, entre las calles San Martín y Avenida Córdoba, Ciudad Autónoma de Buenos Aires; todo ello de acuerdo a lo previsto en el Artículo 13, inciso a) de la Ley N° 25.156.

21
ARTÍCULO 2º.- Considérase parte integrante de la presente resolución, al Dictamen N° 911 de fecha 27 de octubre de 2011 emitido por la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en la órbita de la SECRETARÍA DE



Ministerio de Economía y Finanzas Públicas
Secretaría de Comercio Interior

Matias Rossi
ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO



COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS, que en DIECIOCHO (18) hojas autenticadas se agrega como Anexo a la presente medida.

ARTÍCULO 3º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCIÓN N° **156**

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

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

Dra. MARÍA VICTORIA DÍAZ V...
SECRETARIA LETRADA
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA

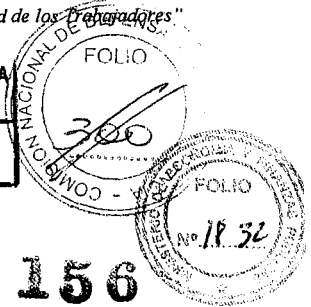
"2011 - Año del Trabajo Decente, la Salud y Seguridad de los Trabajadores"

COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

Refollado N°

1809

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO



Expediente S01:0483663/2007 (Conc. 672) DP/SA-VB

Nota N° 27 OCT 2011

BUENOS AIRES,

DICTAMEN N° 911

SEÑOR SECRETARIO:

Elevamos para su consideración el presente dictamen en el marco del del Expediente N° S01:0483663/2007 caratulado: "BANKBOSTON N.A. SUC. BS. AS. S/ NOTIFICACIÓN ART. 8 LEY 25.156 (CONC. 672)", del ex 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. Con fecha 27 de agosto de 2007 IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. (en adelante "IRSA") y SANTA MARÍA SOCIEDAD ANÓNIMA INVERSORA Y FINANCIERA (en adelante "SANTA MARÍA"), en su carácter de compradores, adquirieron a BANK BOSTON N.A. SUCURSAL BUENOS AIRES (en adelante "BANKBOSTON"), cada una, el 50% indiviso de un inmueble ubicado con frente a la Av. Eduardo Madero N° 1164 y al Pasaje Peatonal Carlos María Della Paolera N° 265, entre las calles San Martín y Av. Córdoba, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, designado en el Plano de Mensura particular aprobado bajo la característica M 340-67, como parcela TRES de la Manzana 62D, con todo lo edificado y plantado en el mismo, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 20, Sección 3, Manzana 62d, Parcela 3, dominio inscripto en la Matrícula 20-2087.
2. De acuerdo a lo manifestado, el edificio consta de oficinas, las cuales se encuentran alquiladas. Asimismo, y en virtud de lo dispuesto por el Art. 1498 del Código Civil, la compraventa incluía la cesión a favor de IRSA y SANTA MARÍA, en un 50% para cada una de ellas, de todos los contratos, derechos y obligaciones y demás documentación atinentes a la explotación y locación del inmueble.

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

Dra. MARIA VICTORIA FERRAZ
SECRETARIA LEONARDA
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA



156

3. La compraventa y la cesión de los contratos de locación se instrumentó mediante Escritura Pública N° 187 de fecha 27 de agosto de 2007.
4. Además, en oportunidad de la compra del inmueble en condominio por partes iguales, los compradores acordaron someterlo inmediatamente al régimen de la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal y proceder simultáneamente a la división del mismo adjudicándose las distintas unidades que integran el edificio.
5. En este sentido, los compradores firmaron un acuerdo regulando los derechos de cada uno hasta tanto se otorgara el correspondiente Reglamento de Propiedad y Administración y la respectiva escritura de división del inmueble.
6. Posteriormente, las partes informaron que la subdivisión en propiedad horizontal había concluido, configurándose la misma de la siguiente manera: SANTA MARÍA quedó como propietaria de las unidades 3 a 6 y 13 a 21, IRSA propietaria de las unidades 2, 7 a 12 y 22 a 28, mientras que la unidad 1 quedó en condominio entre IRSA y SANTA MARÍA en un 50% cada una.
7. Además, las partes informaron que a fin de que SANTA MARÍA pudiera tener a disposición todo el Piso 11, IRSA había cedido a SANTA MARÍA un porcentual indiviso de la propiedad, con lo cual SANTA MARÍA resultó finalmente titular del 51,67% indiviso del inmueble, e IRSA titular del 48,33% restante.
8. En este sentido, obra en las presentes actuaciones copia de la Escritura N° 306 de fecha 18 de diciembre de 2009, la cual refleja lo mencionado precedentemente y copia de la Escritura N° 307 de fecha 18 de diciembre de 2009, correspondiente al Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio.
9. Cabe mencionar que la operación analizada tiene como antecedente el pedido de opinión consultiva efectuada por las partes, ante esta CNDC, la cual tramitó por Expte N° S01:0332631/2007 caratulado "BANK BOSTON N.A. SUCURSAL BUENOS AIRES Y OTROS S/ CONSULTA INTERPRETACIÓN LEY 25.156" (OPI N° 145), posteriormente resuelta por Resolución SCI N° 243 de fecha 22/11/07 (conf. Dictamen CNDC N° 632 de fecha 15/11/07), que estableció que la operación consultada debía ser notificada para su análisis por parte de esta CNDC.

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

Dra. MARIA VICTORIA
SECRETARIA LEY 17.334
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA



156

10. En virtud de dicho resolutorio, SANTA MARÍA e IRSA interpusieron Recurso de Reposición con Apelación en subsidio, el cual fue resuelto con fecha 15 de junio de 2010 por el Tribunal de Alzada confirmando el decisorio del Señor SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS.

- La actividad de las partes.

Vendedor:

11. **BANKBOSTON N.A., SUCURSAL BUENOS AIRES** es una entidad financiera, subsidiaria de BANK OF AMERICA NATIONAL ASSOCIATION, la cual se encuentra actualmente en etapa de liquidación, atento haber transferido a STANDARD BANK ARGENTINA S.A. una parte sustancial de sus activos y pasivos.

Compradores:

12. **SANTA MARÍA SOCIEDAD ANÓNIMA INVERSORA Y FINANCIERA** es una sociedad constituida en la República Argentina, que no tiene participaciones que le confieran el control en ninguna sociedad en nuestro país, y se encuentra dedicada a la realización de inversiones en títulos públicos, acciones de capital de sociedades en comandita por acciones, en toda especie de valores mobiliarios y en bienes muebles o inmuebles; operaciones financieras, tales como el otorgamiento y la aceptación de préstamos, créditos, cauciones y fianzas, onerosa o gratuitamente, con garantías o sin ellas, exceptuándose aquellas operaciones prohibidas o no permitidas por la Ley N° 21.525 y a la celebración de contratos de leasing con los alcances establecidos en el Decreto N° 873/97¹.

13. A su vez, SANTA MARÍA se encuentra controlada por SEALSE INVESTMENTS S.L., quien es titular del 95,00135% de su capital accionario, siendo SANTMA INVERSORA S.A., sociedad constituida en la República Oriental del Uruguay, titular del 4,99854% y miembros del Consejo de Vigilancia titulares del 0,00001% del capital social restante.

14. SANTA MARÍA es titular del 33,33% del capital social de la firma FINMA SAIF.

¹ Conf. surge del Dictamen CNDC N° 652 (OPI N° 145).

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

Dra. MARIA VICTORIA DE...
SECRETARIA DE ESTADO
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA



156

15. **IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA**, es una sociedad constituida en la República Argentina. Los accionistas con una participación mayor al 5% del capital social de IRSA son: (i) CRESUD SACIFyA (57,49%) y (ii) D.E. SHAW & CO. INC. (7,66%).
16. IRSA se encuentra dedicada, directa o indirectamente, a través de sus subsidiarias, a 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.
17. 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 NEUQUÉN 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

[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

[Signature]
ESCOPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

Dra. MARIA VICTORIA
SECRETARIA LEYDA
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA



156

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 (mandataria) 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 CRÉDITO 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 las inversiones mobiliarias e inmobiliarias; (xxi) RUMMAALA S.A.², 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 G³. (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; (xxvi) BAICOM NETWORKS, una sociedad que brinda servicios de consultoría en informática y suministro de programas; (xxvii) UNICITY S.A., sociedad que realiza actividades de inversión; y (xxviii) ARCOS DEL GOURMET S.A., sociedad constructora, inmobiliaria y comercial.

II. PROCEDIMIENTO.

² Cfe. resulta del Dictamen CNDC N° 652, correspondiente a la OPI N° 145.

³ Cfe. Resulta del Dictamen CNDC N° 652, correspondiente a la OPI N° 145.

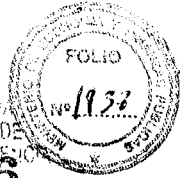
ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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


ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

Dra. MARIA VICTORIA BARRERA
SECRETARÍA GENERAL
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA



156

18. El día 30 de agosto de 2007 se presentaron ante esta CNDC los apoderados de IRSA, SANTA MARÍA y BANKBOSTON, a fin de requerir una opinión consultiva respecto de la obligación de notificar una operación concentración económica en los términos del Artículo 8° del Decreto PEN N° 89/01 y Resolución SCT N° 26/06.
19. Mediante Resolución SCI N° 243 de fecha 22 de noviembre de 2007, correspondiente al Dictamen CNDC N° 632 de fecha 15 de noviembre de 2007, se resolvió 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.
20. Dicho resolutorio fue apelado por IRSA y SANTA MARÍA, quienes interpusieron Recurso de Reposición con Apelación en subsidio.
21. Sin perjuicio de lo anterior, con fecha 7 de diciembre de 2007 se presentó ante esta CNDC el apoderado de BANKBOSTON a fin de notificar la operación de concentración económica en trámite por las presentes actuaciones.
22. Con fecha 4 de enero de 2008 esta CNDC hizo saber a BANKBOSTON que hasta tanto no se presentaran todas las partes intervinientes en la operación y hasta tanto se encontrara firme la apelación interpuesta por IRSA y SANTA MARÍA no se daría trámite a la operación notificada ni comenzaría a correr el plazo establecido en el Artículo 13 de la Ley N° 25.156.
23. El día 6 de marzo de 2008 SANTA MARÍA presentó ante esta CNDC el Formulario F1 de Notificación, informando haber desistido del Recurso de Apelación interpuesto contra la Resolución SCI N° 243.
24. Con fecha 25 de marzo de 2008 esta CNDC hizo saber a las partes que hasta tanto no se presentaran todas las partes intervinientes en la operación y hasta tanto no se encontrara firme la apelación interpuesta por IRSA no se daría trámite a la operación notificada ni comenzaría a correr el plazo establecido en el Artículo 13 de la Ley N° 25.156.
25. Con fecha 15 de junio de 2010 la Sala B de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Penal Económico resolvió rechazar el Recurso de Reposición interpuesto por IRSA.

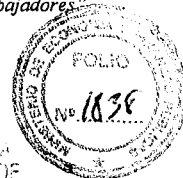
ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

[Signature]
ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

Dra. MARIA VICTORIA D. S.
SECRETARIA LEYDADA
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA



156

- 26. En ese sentido, con fecha 2 de julio de 2010 la CNDC solicitó a la Subdirección General de Asuntos Jurídicos del Servicio Jurídico del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS informar si dicha sentencia se encontraba firme.
- 27. Atento al tiempo transcurrido sin que la SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS se expidiera en relación a lo solicitado por la CNDC, se libró un nuevo requerimiento a los mismos fines que el anterior, haciendo saber a las partes, con fecha 2 de septiembre de 2010, que hasta tanto no se diera cumplimiento a ello, no se daría trámite a la notificación efectuada ni comenzaría a correr el plazo establecido en el Artículo 13 de la Ley N° 25.156.
- 28. El día 15 de septiembre de 2010 la DIRECCIÓN DE GESTIÓN Y CONTROL JUDICIAL hizo saber a esta CNDC que con fecha 7 de julio de 2010 IRSA había interpuesto Recurso de Casación contra la sentencia de fecha 15 de junio de 2010, la cual a esa fecha se encontraba pendiente de resolución.
- 29. Con fecha 17 de septiembre de 2010 la CNDC hizo saber a las partes que hasta tanto el órgano superior no se expidiera sobre el particular, no se daría trámite a la notificación efectuada ni comenzaría a correr el plazo establecido en el Artículo 13 de la Ley N° 25.156.
- 30. Mediante Resolutorio de fecha 26 de octubre de 2010 la Sala B de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Penal Económico denegó el Recurso de Casación interpuesto por IRSA, por lo que la CNDC con fecha 18 de noviembre solicitó a la Subdirección General de Asuntos Jurídicos del Servicio Jurídico del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS a fin de que informara si dicha sentencia se encontraba firme.
- 31. En ese sentido, con fechas 15 y 18 de noviembre de 2010 la CNDC hizo saber a las partes que hasta tanto no se encontrara firme dicha sentencia no se daría trámite a la notificación efectuada ni comenzaría a correr el plazo establecido en el Artículo 13 de la Ley N° 25.156.
- 32. El día 15 de noviembre de 2010 IRSA presentó ante esta CNDC el Formulario F1 de Notificación para su análisis.

[Handwritten marks]

[Handwritten signatures and marks]

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

Dra. MARIA VICTORIA
SECRETARÍA GENERAL
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA



33. Con fecha 26 de noviembre de 2010 la COORDINACIÓN DE CAUSAS JUDICIALES de la DIRECCIÓN DE GESTIÓN Y CONTROL JUDICIAL del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS hizo saber a esta CNDC que a esa fecha no se había interpuesto recurso de queja contra la sentencia de fecha 26 de octubre de 2010.
34. En ese sentido, esta CNDC tuvo por notificada con fecha 26 de noviembre de 2010 la operación bajo análisis en el presente expediente, haciéndolo saber a las partes el día 29 de noviembre de 2010.
35. Habiendo analizado la información aportada por las partes, y en virtud de lo dispuesto en la Resolución SDC N° 40/2001, con fecha 30 de noviembre de 2010 esta CNDC efectuó las primeras observaciones a las partes en relación a los Formularios F1 de Notificación presentados en su oportunidad. Dicho requerimiento fue notificado a las partes en la misma fecha, haciéndoles saber que hasta tanto dieran cumplimiento a lo solicitado quedaba suspendido el plazo establecido en el Artículo 13 de la Ley N° 25.156.
36. Con fecha 12 de enero de 2011 el apoderado de SANTA MARÍA efectuó una presentación ante la CNDC en relación a las observaciones formuladas, haciéndolo IRSA por su parte el día 14 de enero de 2011.
37. Atento al tiempo transcurrido sin que BANKBOSTON diera respuesta a lo solicitado, con fechas 27 y 28 de abril de 2011 la CNDC requirió a esta firma dar cumplimiento a lo ordenado bajo apercibimiento de producirse la caducidad en las presentes actuaciones, conforme lo dispuesto mediante Res. SDCyDC N° 40/01. Asimismo se les hizo saber a las partes que hasta tanto dieran respuesta a lo solicitado, continuaría suspendido el plazo del Artículo 13 de la LDC.
38. El día 5 de julio de 2011 los apoderados de IRSA efectuaron una presentación en relación al último requerimiento formulado por la CNDC, pronunciándose en igual sentido el apoderado de SANTA MARÍA con fecha 7 de julio de 2011.
39. Atento al estado de las actuaciones, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 24 inc. b) de la Ley N° 25.156 y a lo informado en el Punto 1c) del Formulario F1 de Notificación presentado en su oportunidad, la CNDC citó a los apoderados de BANKBOSTON a una audiencia informativa en la Sede de esta CNDC para el día 3 de agosto de 2011.

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

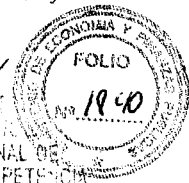
ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

[Signature]
ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

Dra. MARIA VICTORIA
SECRETARÍA DE
COMISIÓN NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA



156

- 40. Mediante presentación de fecha 27 de julio de 2011, los apoderados de BANKBOSTON ratificaron la presentación efectuada por IRSA con fecha 15 de noviembre de 2010, informando asimismo no haber firmado ningún otro documento relacionado con dicha venta. Asimismo ratificaron y reconocieron la autenticidad de los contratos que IRSA acompañara con fecha 14 de enero de 2011. Por último, y en relación al Formulario F1 Notificación presentado en su oportunidad, ratificaron no haber registrado cambios en la titularidad de la sucursal.
- 41. Tras analizar la información aportada, el día 3 de agosto de 2011 la CNDC efectuó nuevamente observaciones a las partes, haciéndoles saber que hasta tanto dieran cumplimiento a lo solicitado, continuaría suspendido el plazo establecido en el Artículo 13 de la Ley N° 25.156.
- 42. Asimismo, con fecha 3 de agosto de 2011 la CNDC recibió declaración testimonial de los apoderados de BANKBOSTON, quienes rectificaron el domicilio constituido de su representada.
- 43. Con fecha 15 de septiembre de 2011 SANTA MARÍA e IRSA contestaron las observaciones formuladas.
- 44. Atento a que BANKBOSTON aún no había dado respuesta a lo solicitado, la CNDC requirió a esta parte ratificar o rectificar la información aportada por SANTA MARÍA e IRSA.
- 45. En virtud de ello, con fecha 11 de octubre de 2011 BANKBOSTON respondió satisfactoriamente el requerimiento formulado. Queda en consecuencia aprobado el Formulario F1 en dicha fecha, continuando el cómputo del plazo establecido en el artículo 13 de la Ley N° 25.156, desde el primer día hábil posterior al indicado.

III.- ENCUADRAMIENTO LEGAL.

- 46. 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

[Handwritten marks]

[Handwritten signatures and marks]

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



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

Matias Rossi
ES COPIA
 MATIAS ROSSI
 DIRECCION DE DESPACHO

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



156

acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 8° de la LDC y su Decreto Reglamentario N° 89/2001 y Resolución SDCyDC N° 40/01.

- 47. 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.
- 48. 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.

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

- 49. Como se ha mencionado anteriormente, la presente operación de concentración económica consiste en la transferencia a favor de IRSA y SANTA MARÍA, por parte del BANKBOSTON adquiriendo cada una el 50%, de un inmueble indiviso ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("INMUEBLE"), con frente a la Avenida Eduardo Madero número MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO y hoy también al Pasaje Peatonal CARLOS MARÍA DELLA PAOLERA número DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO, entre las calles San Martín y la Avenida Córdoba. El mismo consta de un edificio de oficinas que se encuentran alquiladas (el "EDIFICIO").
- 50. Como consecuencia de lo dispuesto por el artículo 1498 del Código Civil, la compraventa incluye la cesión a favor de IRSA y SANTA MARÍA, en un 50 % a cada una de ellas, de todos los contratos, derechos, obligaciones y demás documentación atinentes a la explotación y locación del INMUEBLE.
- 51. Los pisos locados al momento de la transferencia del INMUEBLE, detallando en cada caso el precio y el plazo de vigencia de los contratos de locación respectivos, eran los siguientes:

| Piso | Locatario | Fecha Vigencia | Plazo | Precio Vigente | Vencimiento primer plazo | Prórrogas | Vencimiento potencial |
|-------------|--------------------|----------------|----------|---------------------|--------------------------|-----------|-----------------------|
| 1° SubSuelo | Standard Bank S.A. | 01/04/2007 | 36 meses | US\$ 241.843,00 (1) | 31/03/2010 | 24 meses | 31/12/2011 |

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

Matias Rossi
ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

Dra. MARIA VICTORIA...
SECRETARIA DE TRABAJO
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA



156

| | | | | | | | |
|-----------|---|------------|----------|----------------|------------|---|--|
| PB (225m) | Standard Bank S.A. | 01/04/2007 | 36 meses | US\$ 5000 | 31/03/2010 | 24 meses | 31/12/2011 |
| 1 | Actualmente desocupado, pero está para la firma del contrato con Exxonmobil | | | | | | |
| 2 | | | | \$ 99.638,08 | | 3 de 36, 24 o 12 meses | |
| 3 | Exxonmobil | 01/10/2006 | 43 meses | \$ 91.264,47 | 30/04/2010 | | Indeterminado |
| 4 | Organización Veraz S.A. | 01/12/2002 | 60 meses | \$ 88.686,16 | 30/11/2007 | 36 meses | 30/11/2010 |
| 5 | | | | | | 4 de 36, 24 o 12 meses. Ejercida una de 36. | Vencimiento nuevo: 30/04/2010. Potencial: indefinido |
| 6 | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | |
| 8 | ESSO - Cedido a Exxonmobil | 01/05/2004 | 36 meses | \$ 666.701,15 | 30/04/2007 | | |
| 9 | | | | | | | |
| 10 | Bank of America | 14/08/2007 | 36 meses | US\$ 34.185,06 | 13/08/2010 | 24 meses | 13/08/2012 |
| 11 | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | |
| 14 | Standard Bank S.A. | 01/04/2007 | 36 meses | (1) | 01/04/2010 | 24 meses | 31/12/2011 |
| 15 | | | | | | | |
| 16 | Piso Técnico | | | | | | |
| 17 | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | |
| 20 | Standard Bank S.A. | 01/04/2007 | 36 meses | (1) | 01/04/2010 | 24 meses | 31/03/2012 |
| 21 | Hope, Duggan & Silva | 01/01/2006 | 84 meses | \$ 122.594,08 | 31/12/2012 | NO | N/A |
| 22 | | | | | | | |
| 23 | Apache Energía S.R.L. | 01/02/2007 | 36 meses | US\$ 70.899,00 | 31/01/2010 | 36 meses | 31/01/2013 |
| 24 | | | | | | | |
| 25 | Kimberly-Clark Argentina S.A. | 01/02/2006 | 60 meses | \$ 94.490,88 | 31/01/2011 | NO | N/A |
| 26 | | | | \$ 90.072,00 | | | |
| 27 | Standard Bank S.A. | 01/04/2007 | 36 meses | (1) | 01/04/2010 | 24 meses | 31/12/2011 |

- (1) El precio de la locación de los pisos: 1° Subsuelo, 11°, 12°, 13°, 14°, 15°, 17°, 18°, 19°, 20° y 27° es global por todos los precios y es el indicado en el casillero correspondiente al 1° Subsuelo.
(2) Fuente: Información provista por las partes notificantes en el marco del presente expediente.

52. Luego de la operación, IRSA resultó propietario del cincuenta por ciento (50%) indiviso del INMUEBLE, y SANTA MARÍA resultó propietaria del 50% restante. Con posterioridad y a efectos de que Santa María del Plata pudiera tener asignado todo el

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

Dra. MARIA VICTORIA
SECRETARÍA GENERAL
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA



156

piso 11, IRSA cedió a Santa María un porcentual indiviso como consecuencia de lo cual IRSA se convirtió en titular del 48,33% indiviso del INMUEBLE y Santa María del 51,67%.

53. Actualmente IRSA es propietario de las unidades 2, 7 a 12 y 22 a 28 y SANTA MARÍA es propietaria de las unidades 3 a 6 y 13 a 21, y la unidad 1 quedó en condominio entre IRSA y SANTA MARÍA en un 50% cada una, en todos los casos con sus respectivas unidades complementarias cocheras.

Naturaleza de la operación

54. 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.
55. Por su parte, SANTA MARÍA es una sociedad que realiza actividades financieras a nombre propio y por cuenta y orden de un grupo de sociedades que forman parte de la Organización Techint. Asimismo es propietaria de varios inmuebles de oficinas que son destinados al uso propio o al alquiler de compañías vinculadas, con la obtención de la renta correspondiente.
56. Tal como se adelantó, IRSA y SANTA MARÍA adquirieron en partes iguales del BANKBOSTON, un inmueble sito en la Avenida Eduardo Madero número MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO y hoy también al Pasaje Peatonal CARLOS MARÍA DELLA PAOLERA número DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO, entre las calles San Martín y la Avenida Córdoba, de esta Capital Federal, que consta de un edificio de oficinas, y la cesión a favor de IRSA y de SANTA MARÍA, de todos los contratos, derechos, obligaciones y demás documentación atinentes a la explotación y locación del edificio.

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

Dra. MARIA VICTORIA
SECRETARIA GENERAL
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA



156

57. 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.
58. Dado que la operación notificada involucra la compra de un edificio de oficinas dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde las compradoras desarrollan sus actividades y poseen edificaciones similares, esta Comisión Nacional identifica relaciones de carácter horizontal.

Definición del mercado relevante del producto

59. 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.
60. 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.
61. 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.
62. 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.

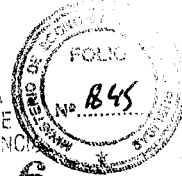
ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

Matias Rossi
ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

Dra. MARIA VICTORIA...
SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA



156

Mercado Relevante de Producto

- 63. En otras oportunidades⁴ similares a la presente concentración, el mercado objeto de estudio fue definido por los edificios destinado a oficinas.
- 64. 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.
- 65. 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..."
- 66. Por otro lado, han presentado distintos informes de inmobiliarias⁵ 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".
- 67. 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 oficinas AAA y A no presentan grandes diferencias, a la vez que los valores por metro cuadrado presentan una continuidad entre los distintos inmuebles que permiten pensar que la diferencia no resulta sustancial.

⁴ Expte. S01:0098042/2007 (Conc. 626) / Caratulado: Banco Río de la Plata s/Notificación Artículo 8 Ley 25.156".

⁵ Ver Fs. 500 y fs. 1114 del presente expediente.

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

"2011 - Año del Trabajo Decente, la Salud y Seguridad de los Trabajadores"

Dra. MARIA VICTORIA...
SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR
COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA



ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

156

68. 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.
69. Por último, la categoría C involucra 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.
70. Según lo informado por las partes, el inmueble objeto de la operación es de categoría superior, ubicándose en el segmento A del mercado.
71. 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, tal como fuera considerado en otras oportunidades.

Mercado Geográfico Relevante

72. Al momento de analizar el ámbito geográfico, y manteniendo el mismo criterio que en oportunidades anteriores⁶, 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 pueden 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.
73. 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

⁶ Ver Expediente: "BANCO COMAFI S.A. e IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A S/ NOTIFICACIÓN ART. 8 LEY 25.156 (Conc. 716)

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

"2011 - Año del Trabajo Decente, la Salud y Seguridad de los Trabajadores"

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

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



156

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

74. 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, a junio de 2010.

Cuadro N° 1

| CORREDOR | TOTAL M ² | TOTAL M ² de IRSA | % del mercado | TOTAL M ² de SM | % del mercado |
|------------------|----------------------|------------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| MICROCENTRO | 1.596.106 | 13.450 | 0,8% | 0 | 0,0% |
| MACROCENTRO | 802.253 | 22.809 | 2,8% | 4.230 | 0,5% |
| PLAZA SAN MARTIN | 247.225 | 13.994 | 5,7% | 0 | 0,0% |
| CATALINAS | 501.412 | 14.974 | 3,0% | 35.565 | 7,1% |
| PLAZA ROMA | 195.365 | 58.276 | 29,8% | 0 | 0,0% |
| PUERTO MADERO | 254.955 | 16.735 | 6,6% | 0 | 0,0% |
| TOTAL | 3.597.316 | 140.238 | 3,9% | 39.795 | 1,1% |

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

75. El inmueble objeto de la operación se ubica específicamente en la zona de Catalinas/Retiro. El mismo cuenta con 29.433,35 mts², el cual representa el 0,8% del mercado geográfico relevante.
76. Las participaciones de las compradoras en el mercado relevante analizado previo a la presente operación de concentración, es de 3,5% para IRSA y de 0,7% para SANTA MARÍA.
77. Del cuadro N° 1, es importante señalar, según lo informado por las partes, que con la incorporación del inmueble objeto de la operación, las empresas compradoras detentarán, para el caso de IRSA 14.873,96 mts² y SANTA MARÍA obtendrá 15.207,39 mts² adicionales de área bruta locativa destinados a oficinas, implicando un aumento en sus participaciones de 3,5% a 3,9% para IRSA y de 0,7% a 1,1% para SANTA MARÍA.
78. De esta forma, como consecuencia de la escasa magnitud en la variación de las participaciones de las empresas compradoras, 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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



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

ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

Dra. MARIA VICTORIA...
SECRETARIA LEONARDA
COMISION NACIONAL DE
DEFENSA DE LA COMPETENCIA



156

concentración económica no modifica las condiciones de competencia en los mercados de edificios de oficinas definidos en el mercado geográfico considerado.

Segmento A.

79. A continuación se presenta el Cuadro N° 2, en el que se ilustra las participaciones de las empresas compradoras en el segmento superior del mercado a Junio de 2010, y a ello se adiciona el objeto de la presente operación.

Cuadro N° 2

| CORREDOR | TOTAL M² | TOTAL M² de IRSA | % del mercado | TOTAL M² de SM | % del mercado |
|------------------|----------|------------------|---------------|----------------|---------------|
| MICROCENTRO | 0 | 0 | 0% | 0 | 0% |
| MACROCENTRO | 11.410 | 0 | 0% | 0 | 0% |
| PLAZA SAN MARTIN | 0 | 0 | 0% | 0 | 0% |
| CATALINAS | 93.581 | 14.873 | 16% | 15.207 | 16% |
| PLAZA ROMA | 94.081 | 58.276 | 62% | 0 | 0% |
| PUERTO MADERO | 103.607 | 16.735 | 16% | 0 | 0% |
| TOTAL | 302.679 | 89.884 | 29,7% | 15.207 | 5,0% |

Fuente: CNDC en base a información presentada por las partes en el marco del expediente

80. Tal como se mencionó anteriormente el inmueble objeto de la operación, cuenta con 29.433,35 mts2 destinados a oficinas, de los cuales las empresas compradoras detentarán, para el caso de IRSA 14.873,96 mts2 y SANTA MARÍA obtendrá 15.207,39 mts2. De esta forma, las participaciones de mercado de las empresas compradoras como consecuencia de la concentración asumirían aproximadamente el 29,7% para la empresa IRSA y el 5% para la empresa SANTA MARÍA en el segmento A.

81. A modo de conclusión cabe señalar que las participaciones resultantes de la presente operación que detentarían las empresas compradoras en el mercado relevante definido no tiene entidad suficiente para lesionar las condiciones de competencia, y por lo tanto generar un perjuicio al interés económico general.

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

V. CLÁUSULAS CON RESTRICCIONES ACCESORIAS

[Handwritten signatures and marks]

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



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

Dra. MARIA VICTORIA
SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS
COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA



Matias Rossi
ES COPIA
MATIAS ROSSI
DIRECCION DE DESPACHO

156

82. De acuerdo a la documentación aportada por las partes, y a lo informado a fs. 524, esta CNDC no advierte la existencia de cláusulas restrictivas de la competencia.

VI. CONCLUSIONES

83. 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 7° de la Ley N° 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.

84. 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. y SANTA MARÍA SOCIEDAD ANÓNIMA INVERSORA Y FINANCIERA a BANK BOSTON N.A. SUCURSAL BUENOS AIRES, de un inmueble ubicado con frente a la Av. Eduardo Madero N° 1164 y al Pasaje Peatonal Carlos María Della Paolera N° 265, Capital Federal, designado en el Plano de Mensura particular aprobado bajo la característica M 340-67, como parcela TRES de la Manzana 62d, con todo lo edificado y plantado en el mismo, Nomenclatura Catastral - Circunscripción 20, Sección 3, Manzana 62d, Parcela 3, dominio inscripto en la Matrícula 20-2087, todo ello de acuerdo a lo previsto en el Artículo 13 inciso a) de la ley N° 25.156.

Diego Pablo Povol
DIEGO PABLO POVOL
VICEPRESIDENTE 2°
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

HUMBERTO GUARDO
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

Richard M. Pettigrew
RICHARD M. PETTIGREW
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

Santiago Fernandez
Sr. Santiago Fernandez
Vocal
Comisión Nacional de Defensa
de la Competencia

18
Ricardo Napolitano
Dr. RICARDO NAPOLITANO
PRESIDENTE
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA