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

COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Refoliado N° 597

Expte. N° S01:0300964/2006 (Conc. N° 587) DP/VDV-EA-VB
BUENOS AIRES, - 6 DIC 2006

VISTO el Expediente N° S01:0300964/2006 (Conc. N° 587) del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION caratulado "PATAGONIAN INVESTMENT S.A., RITELCO S.A., OKTOPUS S.A. Y RUMMAALA S.A. S/NOTIFICACION ARTÍCULO 8° LEY N° 25.156 (CONC. 587)" y,

CONSIDERANDO:

Que el expediente del visto se inició en virtud de la presentación efectuada con fecha 14 de agosto de 2006, por los apoderados de PATAGONIAN INVESTMENT S.A. y RITELCO S.A. (ambas empresas pertenecientes al Grupo IRSA) por la parte compradora, el Señor Rafael Augusto Garfunkel, OCTOPUS S.A. y la Sra. Elba Beatriz Tenaglia, por la parte vendedora y RUMMAALA S.A. por la sociedad objeto de la concentración, a fin de notificar una operación de concentración económica por la cual se produjo la adquisición por parte de PATAGONIAN INVESTMENT S.A. y RITELCO S.A., de todas las acciones representativas del capital social de RUMMAALA S.A., que anteriormente estaban en poder del Señor Rafael Augusto Garfunkel, OCTOPUS S.A. y la Sra. Elba Beatriz Tenaglia.

Que de acuerdo a la documentación aportada por las partes notificantes, con fecha 6 de abril de 2006 se firmaron los siguientes documentos: i) Los Accionistas de RUMMAALA, VERDIER S.A. e IRSA (en comisión), suscribieron un Acuerdo Marco, a los fines de establecer los lineamientos generales del negocio a celebrar por las partes; ii) Los Accionistas de RUMMAALA e IRSA (en comisión) suscribieron un "Contrato de Compraventa de Acciones Sujeto a Condiciones Suspensivas", y iii) IRSA (en comisión) y VERDIER S.A. suscribieron un compromiso de permuta sujeto a condición.

Que advirtiendo el Vocal Instructor de esta Comisión Nacional que el análisis de la presente operación debía hacerse tomando en cuenta tanto el Contrato de Compraventa como el Compromiso de Permuta, dado que de esta forma quedaba

COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Refoliado Nº 558

expresado de manera perfecta la naturaleza de la operación y su eventual impacto en los términos de Defensa de la Competencia., con fecha 18 de agosto de 2006 ordenó a los presentantes que previo a todo proveer deberían adecuar la presentación a lo dispuesto en la Resolución SDC y C 40/2001 (B.O. 22/2/01) presentándose todas las partes intervinientes en la operación de concentración referida conforme surge de la documentación presentada a fs. 530/556.

Que en dicho proveído se hizo saber a las presentantes que hasta tanto no den cumplimiento a lo solicitado por esta Comisión Nacional no se dará trámite a la operación mencionada ni comenzará a correr el plazo previsto del artículo 13º de la Ley Nº 25.156.

Que con fecha 11 de septiembre de 2006 IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. y VERDIER S.A. presentaron una solicitud de opinión consultiva, la cual tramitó por ante esta Comisión Nacional por Expediente Nro. S01:0340561/2006 (OPI Nº 125) caratulado: "IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. Y VERDIER S/ CONSULTA INTERPRETACION LEY 25.156 (OPI. Nº 125) " a fin de que esta Comisión se expida respecto a la obligación por parte de VERDIER S.A. de presentarse a notificar en las presentes actuaciones en virtud del art. 8 de la Ley 25.156.

Que el día 4 de octubre de 2006 las partes notificantes realizaron conjuntamente una presentación solicitando a esta Comisión la suspensión del plazo de caducidad del presente expediente hasta tanto se resuelva y se notifique la Opinión Consultiva Nro. 125.

Que en virtud de todo lo expuesto, devino necesario suspender los plazos previstos en el Artículo 13 de la Ley N° 25.156, de conformidad con lo establecido en el artículo 24, inciso l) de la norma mencionada, hasta tanto se resuelva el Expediente S01:0340561/2006 caratulado: "IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. Y VERDIER S/ CONSULTA INTERPRETACION LEY 25.156 (OPI. Nº 125)".

Que esta Comisión Nacional resolvió el día 10 de octubre de 2006 suspender los plazos procesales del Expediente Nº S01:0300964/2006 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION caratulado "PATAGONIAN INVESTMENT S.A.,

COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Refoliado Nº 599

RITELCO S.A., OKTOPUS S.A. Y RUMMAALA S.A. S/NOTIFICACION ARTÍCULO 8° LEY N° 25.156 (CONC. 587)", de conformidad con lo establecido en el artículo 24, inciso l) de la Ley N° 25.156.

Que en la Resolución del Secretario de Comercio Interior del Ministerio de Economía y Producción Nº 31 se resolvió, siguiendo el dictamen de esta Comisión Nacional, en su Artículo 1º: "...sujétese al control previo previsto por el Artículo 8º de la Ley Nº 25.156 la operación traída a consulta por la empresas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A.Y VERDIER S.A".

Que IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. y VERDIER S.A. realizaron la notificación de concentración económica, presentando el correspondiente Formulario F1, el día 31 de octubre de 2006, que ingreso a esta Comisión Nacional bajo expediente NºS01:0415239/2006 caratulado: "IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. Y VERDIER S.A. S/ NOTIFICACION ART. 8º LEY 25.156 (CONC. 602)".

Que atento a la conexidad de los expedientes N° S01:0300964/2006 caratulado "PATAGONIAN INVESTMENT S.A., RITELCO S.A., OKTOPUS S.A. Y RUMMAALA S.A. S/NOTIFICACION ARTÍCULO 8° LEY N° 25.156 (CONC. 587)" y Nº S01: 0415239/2006 caratulado "IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. Y VERDIER S.A. S/ NOTIFICACION ART. 8º LEY 25.156 (CONC. 602)", y a la renuncia de confidencialidad que han realizado todas las partes en los mismos se ha resuelto acumular el segundo expediente al primero conforme a lo dispuesto en los artículos 41, 42 y 43 del CPPN y en orden a lo previsto por el artículo 56 de la Ley 25.156.

Que el 28 de noviembre de 2006, los Sres. Gastón Armando Lernoud y David Alberto Perednik, en su carácter de apoderados de PATAGONIAN INVESTMENT S.A. y RITELCO S.A., y el Señor Rafael Augusto Garfunkel, OCTOPUS S.A., y la Sra. Elba Beatriz Tenaglia, representados por los Señores Luis Roberto Russo Basile y Diego Maximo Garfunkel, quienes también lo hacen por sí, y RUMMAALA S.A., representada por el Sr. Luis Roberto Russo Basile, efectuaron una presentación solicitando se reanuden los plazos de las actuaciones del expediente del VISTO.

Que en virtud de todo lo expuesto, es necesario reanudar el plazo previsto en

COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
Refolfedo Nº 600

el artículo 13 de la Ley 25.156, el cual se encontraba suspendido por Resolución de fecha 10 de octubre de 2006 de esta Comisión Nacional.

Que esta Comisión Nacional se encuentra facultada para el dictado de la presente conforme lo establecido en los artículos 24 y 58 de la Ley N° 25.156.

Por ello

LA COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
RESUELVE:

ARTICULO 1º.- Reanudar el plazo procesal del artículo 13º de la Ley 25.156 del Expediente Nº S01:0300964/2006 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION caratulado: "PATAGONIAN INVESTMENT S.A., RITELCO S.A., OKTOPUS S.A. Y RUMMAALA S.A. S/ NOTIFICACION ARTÍCULO 8° LEY N° 25.156 (CONC. 587)", de conformidad con lo establecido en el artículo 24, inciso l) y 58 de la Ley N° 25.156.

ARTICULO 2º.- Hágase saber a todas las partes notificantes que el plazo del artículo 13º de la Ley 25.156 comienza a computarse desde la fecha de notificación de la presente Resolución.

ARTICULO 3° .- Notifíquese con copia certificada la presente Resolución a todas las partes involucradas en la operación de concentración económica notificada.

DIEGO PABLO POVOLO
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

HUMBERTO GUARDIA MENDONCA
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

LIC. JOSE A. SBATTELLA
PRESIDENTE
COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

MAURICIO BUTERA
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

FOLIO 660

Ref.: Expte. N° S01:0300964/2006 (Conc. N° 587) DP/VDV-EA-VB-EFA
DICTAMEN N° 588
BUENOS AIRES, 19 DIC 2006

SEÑOR SECRETARIO:

Elevamos para su consideración el presente dictamen referido a la operación de concentración económica que tramita bajo el Expediente N° S01:0300964/2006 del Registro del Ministerio de Economía y Producción, caratulado: "PATAGONIAN INVESTMENT S.A., RITELCO S.A., OKTOPUS S.A. Y RUMMAALA S.A. S/ NOTIFICACIÓN ART. 8° LEY N° 25.156 (Conc. 587) y su acumulado: Expediente Nº S01: 0415239/2006 caratulado: "IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. Y VERDIER S.A. S/ NOTIFICACION ART. 8º LEY 25.156 (Conc. 602)".

I. DESCRIPCION DE LAS OPERACIONES Y ACTIVIDAD DE LAS PARTES.

I.I. La operación

1. Las operaciones de concentración notificadas consisten por un lado en la adquisición por parte de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. (en adelante "IRSA"), a través de sus empresas controladas PATAGONIAN INVESTMENT S.A. (en adelante "PATAGONIAN") y RITELCO S.A. (en adelante "RITELCO") de todas las acciones representativas del capital social de la empresa RUMMAALA S.A. (en adelante "RUMMAALA") cuya titularidad se encontraba en poder de los Señores Rafael Augusto Garfunkel, Diego Garfunkel y Luis Roberto Russo Basile, la Señora Elba Beatriz Tenaglia y OCTOPUS S.A. (en adelante "LOS ACCIONISTAS").

2. Por otro lado, IRSA o quien este designe como comitente adquirirá a título de permuta el inmueble perteneciente a la empresa VERDIER S.A. (en adelante "VERDIER") lindero con el inmueble perteneciente a RUMMAALA, a fin de realizar un emprendimiento inmobiliario a implantarse sobre ambos inmuebles.

FOLIO Nº 661

3. Ambas operaciones se encuentran documentadas a través de los siguientes documentos de fecha 6 de abril de 2006: i) LOS ACCIONISTAS, VERDIER e IRSA (en comisión), suscribieron un Acuerdo Marco, a los fines de establecer los lineamientos generales del negocio a celebrar por las partes; ii) LOS ACCIONISTAS e IRSA (en comisión) suscribieron un "Contrato de Compraventa de Acciones Sujeto a Condiciones Suspensivas", y iii) IRSA (en comisión) y VERDIER suscribieron un compromiso de permuta sujeto a condición.

I.II. La actividad de las partes

Compradoras:

4. **IRSA** es una sociedad de bienes raíces que se dedica directa o indirectamente a través de subsidiarias a la actividad inmobiliaria en Argentina. Esta sociedad concentra su actividad en: (i) la compra, desarrollo y operación de edificios de oficina y otras propiedades destinadas a comercio, fuera de los centros comerciales, principalmente para alquiler, (ii) la compra, desarrollo y operación de centros comerciales, (iii) la compra y desarrollo de inmuebles destinados a vivienda principalmente para su venta (iv) la compra y operación de hoteles de lujo, (v) la compra de inmuebles en zonas estratégicas como reserva para futuros emprendimientos o para su venta.

5. El capital social de IRSA se encuentra constituido por: i) CRESUD SACIFyA con un porcentaje de participación del 22,6%, es una sociedad que se dedica a realizar inversiones agropecuarias y que ésta a su vez cotiza en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires; ii) TEMPLETON INV. COUNSEL INC. con un porcentaje de participación del 8,6% y iii) NEWGATE LLP con un porcentaje de participación del 5%. Ambos son Fondos de Inversión que operan en los mercados de acciones de todo el mundo.

6. IRSA controla directa e indirectamente en la República Argentinas a las siguientes empresas:

FOLIO 662

- PALERMO INVEST S.A.: es una empresa dedicada a las inversiones financieras, controlada por IRSA con el 66,67% del capital social, que controla en un 100% a la empresa INVERSORA BOLIVAR S.A.
- INVERSORA BOLÍVAR S.A.: empresa dedicada a los desarrollos inmobiliarios, excluidos al presente lo concerniente a administración y construcción de Shoppings Centers, que controla a la empresa NUEVAS FRONTERAS S.A. con el 76,34% del capital social, y participa de las empresas PUERTO RETIRO, ABRIL, PEREIRAIRAOLA y BALDOVINOS con el 50% en cada uno.
- PEREIRAOLA S.A.: es una sociedad que realiza desarrollos inmobiliarios, excluidos al presente lo concerniente a administración y construcción de Shoppings Centers, de la cual controla directamente la empresa IRSA con el 50% del capital social y el otro 50% a través de sus controladas ya mencionadas.
- ABRIL S.A: es una sociedad que realiza desarrollos y servicios inmobiliarios, excluidos al presente lo concerniente a administración y construcción de Shoppings Centers, la cual es controlada por la empresa IRSA detentando el 50% del capital social y el otro 50% a través de sus controladas ya mencionadas.
- BALDOVINOS S.A.: es una sociedad cuya actividad es realizar desarrollos inmobiliarios, excluidos al presente lo concerniente a administración y construcción de Shoppings Centers, controlada directamente por IRSA con el 50% del capital social e indirectamente a través de sus controladas el 50% restante.
- PUERTO RETIRO S.A.: es una sociedad que realiza desarrollos inmobiliarios, excluidos al presente lo concerniente a administración y construcción de Shoppings Centers, en la cual IRSA participa a través de sus controladas ya mencionadas con el 50% del capital social.
- NUEVAS FRONTERAS S.A.: es una sociedad cuya actividad es inmobiliaria - hotelera, explota el Hotel Inter- Continental, siendo controlada directamente por INVERSORA BOLIVAR S.A. con el 76,34%, e indirectamente por IRSA.
- ALTO PALERMO SOCIEDAD ANÓNIMA (APSA): empresa controlada directamente por IRSA con el 61,62%, que se dedica a la administración y desarrollos inmobiliarios, incluidos shoppings centers. Esta empresa controla directamente a las empresas

FOLIO 663

SHOOPING NEUQUEN S.A. (94,62%), MENDOZA PLAZA SHOOPING (85,4%), INVERSORA DEL PUERTO (99,99%), FIBESA (99,99%), EMPRENDIMIENTO RECOLETA S.A., (53,68%), TARSHOP (80%), SHOOPING ALTO PALERMO (100%), y participa de E-COMMERCE LATINA (50%) y CONIL S.A. (50%).

- SHOPPING NEUQUÉN S.A.: es una sociedad que realiza desarrollos de emprendimientos incluidos Shoppings Centers.
- EMPRENDIMIENTO RECOLETA S.A.: sociedad cuya actividad es 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.
- INVERSORA DEL PUERTO S.A.: sociedad que se encuentra en liquidación y se dedicaba a la compra venta, arrendamientos, fideicomiso, contratos de hospedaje de inmuebles rurales o urbanos con destino a apart-hoteles, hosterías, tiempos compartidos y centros comerciales.
- TARSHOP S.A. : sociedad cuya actividad es la emisión y comercialización de tarjetas de crédito por sistema cerrado, que participa con el 50% del capital social de la empresa METROSHOP S.A., que realiza la comercialización y financiación de créditos de consumo.
- MENDOZA PLAZA SHOPPING S.A.: empresa dedicada al desarrollo de emprendimientos y shopping centers.
- SHOPPING ALTO PALERMO S.A.: es una sociedad cuya actividad consiste en inversiones, desarrollos y explotaciones mobiliarias e inmobiliarias.
- FIBESA S.A.: es una empresa comercializadora inmobiliaria, incluyendo locales de Shoppings Centers.
- CONIL S.A.: es una sociedad cuya única actividad está abocada a los servicios inmobiliarios.
- E-COMMERCE LATINA S.A.: es una empresa Holding, que controla con el 98% de las acciones a la empresa ALTOCITY.COM.S.A.
- ALTOCITY.COM S.A.: es una sociedad dedicada al desarrollo de actividades y servicios en materia de comercio electrónico y/o prestaciones de servicios comerciales, culturales y turísticos, a través de redes electrónicas y/o informáticas.

FOLIO 664

- BANCO HIPOTECARIO S.A.: es una entidad financiera, de la cual IRSA participa directamente con el 5% de las acciones. Esta entidad controla controla el 70% de las acciones del BANCO DE CREDITO Y SECURITIZACION S.A..
- BUENOS AIRES TRADE AND FINANCE CENTER S.A.: es una empresa controlada por IRSA con el 100% de las acciones, cuya actividad son los desarrollos inmobiliarios, excluidos al presente lo concerniente a administración y construcción de Shoppings Centers. Esta empresa detenta el 1,76% de las acciones del BANCO HIPOTECARIO S.A.
- RITELCO S.A.: es una sociedad controlada en un 100% por la empresa IRSA, que tiene como actividad ser empresa Holding, realizar inversiones en general y participar en otras sociedades públicas o privadas, nacionales o extranjeras. Participa del 5% de las acciones del BANCO HIPOTECARIO S.A. .
- BANCO DE CRÉDITO Y SECURITIZACIÓN S.A.: es una empresa de la cual participa IRSA con el 5,1% de las acciones, que es controlada por el BANCO HIPOTECARIO S.A. con el 70%, cuya actividad es la actividad bancaria comercial de 2º grado con el objeto de promover la creación de un mercado secundario de hipotecas en el país y la securitización de activos crediticios.
- HOTELES ARGENTINOS S.A.: es una sociedad controlada directamente por IRSA con el 80% del capital social, cuya actividad es la industria hotelera.
- LLAO LLAO RESORTS S.A.: es una sociedad de la cual IRSA participa con el 50%, cuya actividad es la actividad hotelera y la explotación del Hotel Llao Llao Resorts.
- CANTERAS NATAL CRESPO S.A.: es una sociedad en la cual participa directamente IRSA con un 43,18%, cuya actividad principal es la extracción de arenas.

7. **PATAGONIAN INVESTMENT S.A.** es una sociedad anónima constituida conforme las leyes de la República Argentina, controlada por IRSA con el 70% de las acciones. Su actividad principal es la inversión inmobiliaria y mobiliaria, representaciones, construcción y administración de inmuebles.

Foja 665

8. **RITELCO S.A.**: es una sociedad holding constituida en la República Oriental del Uruguay, cuya actividad es la compra y tenencia de capital accionario de compañías en el negocio de bienes raíces y la inversión en títulos y valores y otras formas de inversión.

9. El único accionista de RITELCO es IRSA con el 100% de titularidad del capital social, participación válida conforme la legislación de la República Oriental del Uruguay.

Vendedores:

10. **Luis Roberto Russo Basile**: argentino, con DNI 4.558.467, con domicilio en la calle Cerrito 1186, piso 9º, de la Ciudad de Buenos Aires.

11. **Elba Beatriz Tenaglia**: argentina, con DNI 12.668.781, con domicilio en la calle Cerrito 1186, piso 9º, de la Ciudad de Buenos Aires.

12. **Rafael Augusto Garfunkel**: argentino, con LE 4.524.113, con domicilio en la calle Reconquista 945, de la Ciudad de Buenos Aires.

13. **Diego Garfunkel**: argentino, con DNI 22.991.651, con domicilio en la calle Lavalle 1678 piso 5º "D", de la Ciudad de Buenos Aires.

14. **OCTOPUS S.A.**: es una sociedad Anónima constituida conforme las Leyes de la República Argentina. El objeto social de la sociedad es: 1) Comercial, 2) Constructora, 3) Inmobiliaria, 4) Mandatos, 5) Financieras, 6) Importación y Exportación y 7) Servicios.

15. Los accionistas de OCTOPUS S.A. son: i) NIXPLER S.L. es una sociedad constituida conforme a la Legislación Española, cuyo único objeto es la inversión y ii) el Señor Sergio Daniel Waissmann, DNI 14.803.203.

COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
FOLIO
Nº 666

Objetos de las Concentraciones.

16. **RUMMAALA** es una sociedad anónima constituida conforme las Leyes de la República Argentina, cuyas actividades principales son inmobiliarias, constructoras, comerciales y de consultoría.

17. El único activo de RUMMAALA es un inmueble ubicado en la Avenida del Libertador Gral. San Martín Nº 1703, del partido de Vicente López, Pcia. de Buenos Aires, sobre el mismo se realizaron estudios y proyectos con el objeto de desarrollar un importante emprendimiento inmobiliario

18. El capital social de RUMMAALA se encuentra conformado de la siguiente manera: i) Luis R. Russo Basile participa con 13.424.323 de acciones que representa el 50,1844% del capital social; ii) Elba Beatriz Tenaglia participa con 1.490.000 de acciones que representa el 5,5701%; iii) Rafael Augusto Garfunkel participa con 5.204.452 de acciones que representa el 19,4559%; iv) Diego Garfunkel participa con 3.162.814 de acciones que representa el 11,8236% y v) OCTOPUS S.A. participa con 3.468.411 de acciones que representa el 12,9660% del capital social.

19. **VERDIER** es una sociedad anónima constituida conforme las Leyes de la República Argentina, cuyo objeto social comprende actividades inmobiliarias, comercial y de consultoría.

20. VERDIER no tiene empresas controladas en el territorio de la República Argentina y hasta la fecha su única actividad ha consistido en la adquisición de un inmueble sito en la Avenida del Libertador General San Martín Nº 1755, del Partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, en el cual se han realizado estudios y proyectos con el objeto de desarrollar un importante emprendimiento inmobiliario.

21. La empresa controlante de VERDIER es FADOWIL S.A., cuya actividad es realizar inversiones financieras. FADOWIL S.A. controla directamente a VERDIER con el 99,61% de las acciones, siendo sus accionistas los Sres. Osvaldo Pintado (75%) y

FOLIO 667

Jorge Enriquez (25%). La sociedad FADOWIL S.A. no posee el control de otras empresas en la República Argentina.

II. ENCUADRAMIENTO JURIDICO

22. Las sociedades involucradas dieron cumplimiento a los requerimientos de esta COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA efectuados en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 58 de la Ley Nº 25.156, notificando las operaciones en tiempo y forma de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8 de dicha norma.

23. Las operaciones notificadas constituyen una concentración económica en los términos del artículo 6°, incisos c) y d) de la Ley N° 25.156 de Defensa de la Competencia.

24. La obligación de efectuar las notificaciones 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 las operaciones no se encuentran alcanzadas por ninguna de las excepciones previstas en dicha norma.

III. PROCEDIMIENTO

25. El día 14 de agosto de 2006 PATAGONIAN y RITELCO (ambas empresas pertenecientes al Grupo IRSA) por la parte compradora, los Señores Rafael Augusto Garfunkel, Diego Garfunkel y Luis Roberto Russo Basile, OCTOPUS S.A. y la Sra. Elba Beatriz Tenaglia, por la parte vendedora y RUMMAALA por la sociedad objeto de la concentración notificaron la operación de concentración.

26. Asimismo, advirtiendo el Vocal Instructor de esta Comisión Nacional que el análisis de la presente operación debía hacerse tomando en cuenta tanto el Contrato de Compraventa como el Compromiso de Permuta, dado que de esta forma quedaba expresado de manera perfecta la naturaleza de la operación y su eventual impacto en

FOLIO Nº 668

los términos de Defensa de la Competencia., con fecha 18 de agosto de 2006 ordenó a los presentantes que previo a todo proveer deberían adecuar la presentación a lo dispuesto en la Resolución SDC y C 40/2001 (B.O. 22/2/01) presentándose todas las partes intervinientes en la operación de concentración referida conforme surge de la documentación presentada a fs. 530/556.

27. Asimismo, se hizo saber en dicho proveído a las presentantes que hasta tanto no den cumplimiento a lo solicitado por esta Comisión Nacional no se dará trámite a la operación mencionada ni comenzará a correr el plazo previsto del artículo 13º de la Ley Nº 25.156.

28. Con fecha 11 de septiembre de 2006 IRSA y VERDIER presentaron una solicitud de opinión consultiva, la cual tramitó por ante esta Comisión Nacional por Expediente Nro. S01:0340561/2006 (OPI Nº 125) caratulado: "IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. Y VERDIER S/ CONSULTA INTERPRETACION LEY 25.156 (OPI. Nº 125) " a fin de que esta Comisión se expida respecto a la obligación por parte de VERDIER S.A. de presentarse a notificar en las presentes actuaciones en virtud del art. 8 de la Ley 25.156.

29. Con fecha 4 de octubre de 2006 PATAGONIAN, RITELCO, LOS ACCIONISTAS y RUMMAALA realizaron conjuntamente una presentación solicitando a esta Comisión la suspensión del plazo de caducidad del presente expediente hasta tanto se resuelva y se notifique la Opinión Consultiva Nro. 125.

30. Con fecha 10 de octubre de 2006 esta Comisión Nacional resolvió suspender los plazos procesales del Expediente Nº S01:0300964/2006 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION caratulado "PATAGONIAN INVESTMENT S.A., RITELCO S.A., OKTOPUS S.A. Y RUMMAALA S.A. S/NOTIFICACION ARTÍCULO 8° LEY N° 25.156 (CONC. 587)", de conformidad con lo establecido en el artículo 24, inciso l) de la Ley N° 25.156.

FOLIO 669

31. Con fecha 19 de octubre de 2006 mediante la Resolución del Secretario de Comercio Interior del Ministerio de Economía y Producción Nº 31 se resolvió, siguiendo el dictamen de esta Comisión Nacional, en su Artículo 1º: "...sujétese al control previo previsto por el Artículo 8º de la Ley Nº 25.156 la operación traída a consulta por la empresas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A.Y VERDIER S.A".

32. Con fecha 31 de octubre de 2006 IRSA y VERDIER realizaron la notificación de concentración económica, presentando el correspondiente Formulario F1, que ingreso a esta Comisión Nacional bajo expediente Nº S01:0415239/2006 caratulado: "IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. Y VERDIER S.A. S/ NOTIFICACION ART. 8º LEY 25.156 (CONC. 602)" y solicitando que tramitaran por expediente separado las dos concentraciones económicas atento haber entre sí pactos de confidencialidad entre cada una de las partes de las respectivas operaciones.

33. Con fecha 9 de noviembre de 2006 esta Comisión Nacional le solicitó a las partes que previo a resolver la presentación realizada deberían especificar que puntos del Formulario F1 son los que consideran que deben permanecer confidenciales a la empresa RUMMAALA, conforme el art. 12 del Anexo I del Decreto 89/2001.

34. Con fecha 28 de noviembre de 2006 IRSA y VERDIER realizaron una presentación en la cual manifestaron que se relevaban mutuamente de la obligación de confidencialidad acordada en los Compromisos asumidos y aclarando que no hay partes del Formulario F1 que deba permanecer confidencial a la empresa RUMMAALA S.A..

35. Asimismo, atento a las manifestaciones realizadas por todas las partes involucradas en las diversas actuaciones respecto a la renuncia de confidencialidad y de la conexidad de los expedientes N° S01:0300964/2006 caratulado: "PATAGONIAN INVESTMENT S.A., RITELCO S.A., OKTOPUS S.A. Y RUMMAALA S.A. S/NOTIFICACION ARTÍCULO 8° LEY N° 25.156 (CONC. 587)" y Nº S01: 0415239/2006 caratulado "IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. Y

COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA
FOLIO
670

VERDIER S.A. S/ NOTIFICACION ART. 8º LEY 25.156 (CONC. 602)", con fecha 6 de diciembre de 2006 esta Comisión Nacional resolvió acumular el segundo expediente al primero conforme a lo dispuesto en los artículos 41, 42 y 43 del CPPN y en orden a lo previsto por el artículo 56 de la Ley 25.156.

36. Con fecha 28 de noviembre de 2006 PATAGONIAN, RITELCO, LOS ACCIONISTAS y RUMMAALA, efectuaron una presentación solicitando se reanuden los plazos de las actuaciones del presente expediente.

37. Con fecha 6 de diciembre de 2006 esta Comisión Nacional resolvió reanudar el plazo procesal del artículo 13º de la Ley 25.156 del Expediente Nº S01:0300964/2006 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION caratulado: "PATAGONIAN INVESTMENT S.A., RITELCO S.A., OKTOPUS S.A. Y RUMMAALA S.A. S/ NOTIFICACION ARTÍCULO 8° LEY N° 25.156 (CONC. 587)", de conformidad con lo establecido en el artículo 24, inciso l) y 58 de la Ley N° 25.156.

38. Con fecha 7 de diciembre de 2006 analizados los Formularios F1 suministrados por todas las partes notificantes, esta Comisión Nacional entendió que las presentaciones no satisfacían los requerimientos establecidos en el Formulario F1, por lo que procedió a realizar las observaciones pertinentes que fueron notificadas a las notificantes el día 11 de noviembre de 2006 conjuntamente con las Resoluciones de acumulación y levantamiento de la suspensión de los plazos procesales, ambas de fecha 6 de diciembre de 2006.

39. Con fechas 12 y 13 de diciembre de 2006 las partes notificantes realizaron presentaciones suministrando la información requerida por esta Comisión Nacional.

40. Con fecha 14 de diciembre de 2006 IRSA, PATAGONIAN y RITELCO realizaron una presentación ampliando la información presentada anteriormente.

41. Finalmente, el día 15 de diciembre de 2006 esta Comisión Nacional tuvo por cumplido los Formulario F1 de notificación presentados por todas las partes involucradas en las

FOLIO 671

operaciones de concentración económica, reanudándose el plazo establecido en el Artículo 13 de la Ley Nº 25.156.

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

42. Como fuera mencionado anteriormente, las presentes operaciones consisten, por un lado, en que IRSA adquiere a través de sus empresas controladas PATAGONIAN y RITELCO el 100% de las acciones de titularidad de la empresa RUMMAALA, y por el otro, IRSA o quien este designe como comitente adquiere a título de permuta el inmueble perteneciente a la empresa VERDIER .

43. Por el lado de las compradoras, IRSA es una sociedad de bienes raíces que se dedica directa o indirectamente a través de subsidiarias a la actividad inmobiliaria en Argentina; RITELCO tiene como actividad principal las inversiones en general; y, PATAGONIAN se dedica a la inversión inmobiliaria y mobiliaria, representaciones, construcción y administración de inmuebles.

44. Por el lado de las vendedoras, RUMMALAA es propietaria de un inmueble ubicado en la Avenida del Libertador Gral. San Martín Nº 1703, del partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, y VERDIER es propietaria del inmueble lindero con el inmueble perteneciente a RUMMAALA.

45. Las presentes operaciones de concentración económica tienen como objetivo realizar un emprendimiento inmobiliario de viviendas a implantarse sobre ambos inmuebles.

46. Dado que las operaciones notificadas involucran a terrenos linderos ubicados en el Partido de Vicente López, se considerará que existen relaciones horizontales. Por otro lado, la adquisición de los terrenos tiene como finalidad desarrollar un emprendimiento inmobiliario de construcción de viviendas, con lo cual también se verifica la existencia

FOLIO Nº 672

de relaciones verticales ya que esta última es una de las actividades que IRSA viene desarrollando.

47. En función de lo indicado se considerarán, en primer término, los efectos de las concentraciones en el mercado de terrenos para la construcción de viviendas. Su dimensión geográfica estará delimitada al Partido de Vicente López en la Provincia de Buenos Aires, ya que dentro de este ámbito quedan determinadas las posibilidades de utilización de tierras para construir viviendas según las zonificaciones establecidas por dicho municipio.

48. En cuanto al mercado aguas abajo, se define como el de viviendas. En este caso la dimensión geográfica se extenderá más allá de dicho Partido, alcanzando la zona norte de la Capital Federal lindera así como el Partido de San Isidro, dado que estas áreas puede considerarse que constituyen alternativas cercanas para la adquisición de viviendas por parte de los consumidores presentes o futuros.

49. En cuanto a los efectos de las concentraciones en el mercado aguas arriba de terrenos para la construcción de viviendas, se considerará que no generan preocupación desde el punto de vista de la competencia ya que tratándose en última instancia de compras de terrenos, que en conjunto tienen una superficie de 29752,12 m2 [1], la misma representa aproximadamente un 2,5% de la superficie de zonificación del Partido denominada "zona de urbanización" cercana a la costa del Río de la Plata[2].

50. En el mercado, aguas abajo, de viviendas se informa la existencia de 28 edificios que conformarían la oferta actual de viviendas en la zona de Olivos, donde se desarrollaría el emprendimiento, así como otros nueve proyectos que constituirían la oferta futura [3]. Dicha oferta sumada a la existente en el resto del Partido, más la zona norte lindera

[1] A fojas 755 las notificantes informan que las parcelas objeto de la transacción tienen una superficie de 15.092,42 m2 (inmueble Rummaala) 14.659,70 m2 (inmueble Verdier).
[2] Información aportada por las partes a fojas 757.
[3] Estos datos se consignan a fojas 752 del expendiente.

FOLIO Nº 673

de la Capital Federal y el Partido de San Isidro, dan la pauta de que se trata, en definitiva, de una oferta atomizada y que se desarrolla en condiciones de competencia4.

51. Como consecuencia de lo precedentemente expuesto, esta Comisión Nacional entiende que las concentraciones económicas analizadas no modifican las condiciones de competencia en los mercados de tierras ni de viviendas definidos.

V. CLÁUSULAS CON RESTRICCIONES ACCESORIAS

52. Habiendo analizado los instrumentos legales aportados por las partes a los efectos de esta operación, que a continuación se detallan: i) Acuerdo Macro a los fines de establecer los lineamientos generales del negocio a celebrar por las partes suscrito por los Accionistas de RUMMAALA, VERDIER e IRSA (en comisión); ii) "Contrato de Compraventa de Acciones Sujeto a Condiciones Suspensivas" suscrito por los Accionistas de RUMMAALA e IRSA (en comisión) y iii) Compromiso de Permuta sujeto a condición suscrito por IRSA (en comisión) y VERDIER, no se advierte en los mismos la existencia de cláusulas accesorias restrictivas de la competencia.

VI. CONCLUSIONES

53. De acuerdo a lo expuesto precedentemente, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA concluye que las operaciones de concentración económica notificadas no infringen el artículo 7º de la Ley Nº 25.156, toda vez que de los elementos reunidos en las presentes actuaciones no se desprenden que tengan entidad suficiente para restringir o distorsionar la competencia de modo que puedan resultar perjuicio al interés económico general.

54. No obstante ello, esta Comisión Nacional hace saber que el presente Dictamen ha sido efectuado valorando como sustento fáctico la descripción y documentación –

[4] Nótese que en ninguna de estas áreas IRSA ofrece viviendas ni tiene emprendimientos en curso. El más próximo dentro de la Capital Federal se encuentra en el barrio de Palermo (fojas 720/721)

FOLIO Nº 674

presentadas por las partes en su carácter de declaración jurada en los términos indicados por el punto B.a) del Anexo I de la Resolución SDCyC Nº 40/2001 (B.O. 22/02/01)- realizadas en los escritos obrantes en el presente Expediente, por lo que si los hechos relatados y datos aportados fueran falsos o incompletos, ello tornaría inaplicables los conceptos aquí vertidos y autorizaría a aplicar lo dispuesto por el artículo 15 del Anexo I del Decreto Nº 89/2001, reglamentario de la Ley Nº 25.156.

55. Por ello, la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA aconseja al SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCIÓN autorizar las operaciones de concentración económica consistentes en la adquisición por parte de PATAGONIAN INVESTMENT S.A. y RITELCO S.A. de la totalidad de las acciones de la empresa RUMMAALA S.A. y de la permuta del inmueble de VERDIER S.A. por parte de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A.. todo ello de conformidad a lo previsto en el artículo 13, inciso a) de la Ley Nº 25.156.

HUMBERTO GUARDIA MENDONCA
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

Lic. JOSE A. SBATTELLA
PRESIDENTE
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

MAURICIO BUTERA
VOCAL
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

NOTA DE SECRETARIA: El vocal Diego POVOLO no emite opinión por encontrarse en uso de licencia. Conste.

Dr. PABLO MANUEL DIAZ PEREZ
SECRETARIO LETRADO
COMISION NACIONAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA