



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

Resolución

Número:

Referencia: EX-2021-56181151- -APN-DR#CNDC

VISTO el Expediente N° EX-2021-56181151- -APN-DR#CNDC, 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 9° de la Ley N° 27.442, procede su presentación y tramitación por los obligados ante la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en el ámbito de la SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE DESARROLLO PRODUCTIVO, en virtud de lo dispuesto y por la integración armónica de los Artículos 7° a 17 y 80 de dicha ley.

Que la operación de concentración económica notificada con fecha 24 de junio de 2021, consiste en la adquisición por parte de la firma PBBPOLISUR S.R.L., a la firma CBN GROUP S.A., de un inmueble ubicado en la calle Otto Krause N° 4211, en el área conocida como Triángulo de San Eduardo en el Partido de Malvinas Argentinas, barrio Tortuguitas, Provincia de BUENOS AIRES, incluyendo el edificio construido en el inmueble, el que está constituido por CIENTO SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (162.663,14 m²) de terreno y NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (94.300 m²) de depósitos, oficinas y áreas de apoyo, así como la cesión plena a favor de la firma PBBPOLISUR S.R.L., de todos los contratos de locación, demás documentación y derechos y obligaciones emergentes de los mismos vinculados al inmueble y/o al edificio.

Que la transacción se instrumentó con la correspondiente escritura traslativa de dominio de fecha 17 de junio de 2021, y como consecuencia de ella la firma PBBPOLISUR S.R.L., adquirió el inmueble objeto, convirtiéndose en su titular de dominio.

Que la fecha de cierre de la operación de concentración económica tuvo lugar el día 17 de junio de 2021.

Que las empresas involucradas notificaron la operación de concentración económica, en tiempo y forma, conforme a lo previsto en los Artículos 9° y 84 de la Ley N° 27.442, 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 inciso d) del Artículo 7° de la Ley N° 27.442.

Que la obligación de efectuar la notificación obedece a que el volumen de negocios de las firmas afectadas supera la suma correspondiente a CIEN MILLONES (100.000.000) de unidades móviles, monto que al momento del cierre de la operación equivalía a PESOS CINCO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE MILLONES (\$ 5.529.000.000), lo cual se encontraba por encima del umbral establecido en el Artículo 9° de la Ley N° 27.442, y la transacción no resulta alcanzada por ninguna de las excepciones previstas en dicha norma.

Que, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA concluyó que la operación de concentración económica notificada no infringe el Artículo 8° de la Ley N° 27.442, al no disminuir, restringir o distorsionar la competencia de modo que pueda resultar un perjuicio al interés económico general.

Que, en consecuencia, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, emitió el Dictamen de fecha 20 agosto de 2021, correspondiente a la “CONC 1809”, en el cual recomendó a la señora Secretaria de Comercio Interior autorizar la operación notificada, consistente en la adquisición por parte de la firma PBBPOLISUR S.R.L. a la firma CBN GROUP S.A., de un inmueble ubicado en la calle Otto Krause N° 4211, en el área conocida como Triángulo de San Eduardo en el Partido de Malvinas Argentinas, barrio Tortuguitas, Provincia de BUENOS AIRES, incluyendo el edificio construido en el inmueble, el que está constituido por CIENTO SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (162.663,14 m2) de terreno y NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (94.300m2) de depósitos, oficinas y áreas de apoyo, así como la cesión plena de todos los contratos de locación, demás documentación y derechos y obligaciones emergentes de los mismos vinculados al inmueble y/o al edificio, todo ello en virtud de lo establecido en el inciso a) del Artículo 14 de la Ley N° 27.442.

Que la suscripta comparte los términos del mencionado Dictamen, al cual cabe remitirse en honor a la brevedad, considerándolo parte integrante de la presente resolución.

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos del MINISTERIO DE DESARROLLO PRODUCTIVO ha tomado la intervención que le compete.

Que la presente medida se dicta en virtud de lo establecido en el Artículo 14 de la Ley N° 27.442, el Artículo 5° del Decreto N° 480 de fecha 23 de mayo de 2018 y el Decreto N° 50 de fecha 19 de diciembre de 2019 y sus modificatorios.

Por ello,

LA SECRETARIA DE COMERCIO INTERIOR

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Autorízase la operación de concentración económica notificada, consistente en la adquisición por parte de la firma PBBPOLISUR S.R.L. a la firma CBN GROUP S.A., de un inmueble ubicado en la calle Otto Krause N° 4211, en el área conocida como Triángulo de San Eduardo en el Partido de Malvinas Argentinas, barrio Tortuguitas, Provincia de BUENOS AIRES, incluyendo el edificio construido en el inmueble, el que está constituido por CIENTO SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CATORCE

DECÍMETROS CUADRADOS (162.663,14 m²) de terreno y NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (94.300 m²) de depósitos, oficinas y áreas de apoyo, así como la cesión plena de todos los contratos de locación, demás documentación y derechos y obligaciones emergentes de los mismos vinculados al inmueble y/o al edificio, todo ello en virtud de lo establecido en el inciso a) del Artículo 14 de la Ley N° 27.442.

ARTÍCULO 2°.- Considérase al Dictamen de fecha 20 de agosto de 2021, emitido por la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en el ámbito de la SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE DESARROLLO PRODUCTIVO, correspondiente a la “CONC. 1809”, identificado como Anexo IF-2021-76675604-APN-CNDC#MDP, parte integrante de la presente medida.

ARTÍCULO 3°.- Notifíquese a las partes interesadas.

ARTÍCULO 4°.- Comuníquese y archívese.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

Dictamen firma conjunta

Número:

Referencia: CONC 1809 - Dictamen - Art. 14, inc. (a), Ley Nro. 27.442

SEÑORA SECRETARIA DE COMERCIO INTERIOR:

Elevamos para su consideración el presente dictamen referido a la operación de concentración económica que tramita bajo el expediente EX-2021-56181151- -APN-DR#CNDC del Registro del MINISTERIO DE DESARROLLO PRODUCTIVO, caratulado **“PBBPOLISUR S.R.L. (TORTUGUITAS) S/ NOTIFICACION ART. 9 DE LA LEY 27.442 (CONC. 1809)”**.

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

I.1. La operación.

1. Con fecha 24 de junio de 2021, esta COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA (en adelante, “CNDC”), recibió la notificación de una concentración económica que consiste en la adquisición por parte de PBBPOLISUR S.R.L. (en adelante, “PBB”) a CBN GROUP S.A. de un inmueble ubicado en la calle Otto Krause 4211, en el área conocida como Triángulo de San Eduardo en el partido de Malvinas Argentinas, barrio Tortuguitas, provincia de Buenos Aires, incluyendo el edificio construido en el inmueble, el que está constituido por 162.663,14 m2 de terreno y 94.300 m2 de depósitos, oficinas y áreas de apoyo, así como la cesión plena a favor de PBB de todos los contratos de locación, demás documentación y derechos y obligaciones emergentes vinculados al inmueble y/o al edificio. (en adelante, el “INMUEBLE OBJETO”).
2. La operación se instrumentó con la correspondiente escritura traslativa de dominio de fecha 17 de junio de 2021¹, y como consecuencia de ella PBB adquirió el INMUEBLE OBJETO, convirtiéndose en su titular de dominio.
3. El cierre de la transacción tuvo lugar el 17 de junio de 2021 y fue notificada en tiempo y forma.

I.2. La actividad de las partes.

I.2.1. La adquirente.

4. PBB es una sociedad de responsabilidad limitada constituida bajo las leyes de la República Argentina, debidamente inscrita ante la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA y dedicada, principalmente, a la producción y comercialización de polietileno. El 29 de junio de 2019 reformó su objeto social y se dedica, además, a la actividad

inmobiliaria. Asimismo, es dueño de la Torre “Bouchard”, en la calle Viamonte 115, en donde alquila oficinas a terceros y unidades funcionales con destino oficina en la Torre “Boston” en Av. Eduardo Madero 1164, ambas en la ciudad autónoma de Buenos Aires. Se encuentra controlada en forma directa por DOW INVESTMENT ARGENTINA S.R.L. titular del 72,07% de sus acciones y la empresa 3229809 NOVA SCOTIA COMPANY titular del 27,93%. Su última controlante es DOW INC, una sociedad que cotiza en la Bolsa de Nueva York, donde los accionistas con una participación superior al 5%, al 31 de diciembre de 2020, son: (i) THE VANGUARD GROUP, INC. titular del 8,1%; (ii) CAPITAL WORLD INVESTORS titular del 7,4%; (iii) CAPITAL INTERNATIONAL INVESTORS, titular del 5,1%; y (iv) STATE STREET GLOBAL ADVISORS titular del 5,0% ².

5. DOW controla, en forma directa o indirecta, en Argentina: (i) PERFORMANCE MATERIALS ARGENTINA S.A.U.; empresa dedicada a la producción, transformación en sus distintas etapas y procesos, fraccionamiento, importación, exportación, distribución, almacenamiento, compra y venta de polímeros, copolímeros, materiales plásticos en sus diversas formas; actividades financieras: compra y venta de títulos, acciones y otros valores mobiliarios, otorgamiento de créditos y fianzas con o sin garantías reales, aportes de capitales a sociedades por acciones constituidas o a constituirse y para negocios realizados o a realizarse; (ii) UTE EL OREJANO, es una unión transitoria de empresas constituida junto a YPF S.A. para la exploración, desarrollo, tratamiento y transporte de hidrocarburos.

6. Asimismo, DOW posee una participación accionaria del 28% en COMPAÑÍA MEGA S.A. dedicada a la separación y fraccionamiento de gas natural para la producción de etano, gas licuado de petróleo (GLP) y gasolina. El resto de las acciones son de titularidad de YPF S.A. con el 38% y PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. con el 34%.

I.2.2. El objeto.

7. Compone el objeto de la operación notificada un inmueble ubicado en la calle Otto Krause 4211, en el área conocida como Triángulo de San Eduardo en el Partido de Malvinas Argentinas, barrio Tortuguitas, provincia de Buenos Aires, incluyendo el edificio construido en el inmueble, constituido por 162.663,14 m² de terreno y 94.300 m² de depósitos, oficinas y áreas de apoyo y todo lo edificado, clavado, plantado y demás adherido al inmueble, a excepción de las mejoras de los locatarios con los que se hubiera convenido su retiro una vez finalizado el contrato de locación respectivo, así como la cesión plena a favor de PBB de todos los contratos de locación, demás documentación y derechos y obligaciones emergentes vinculados al inmueble y/o al edificio.

8. Como consecuencia de la operación notificada, PBB resulta titular de dominio del inmueble y de los contratos de locación, demás documentación y derechos y obligaciones emergentes de los mismos vinculados al inmueble y/o al edificio.

II. ENCUADRAMIENTO JURÍDICO Y PROCEDIMIENTO.

9. La transacción analizada en apartados anteriores constituye una concentración económica en los términos del artículo 7 inciso d) de la Ley N.º 27.442 de Defensa de la Competencia que las partes intervinientes notificaron en tiempo y forma, de acuerdo a lo previsto en el artículo 9 de la misma norma. La obligación de efectuar la notificación obedece a que el volumen de negocios de las firmas afectadas supera la suma correspondiente a cien millones (100.000.000) de unidades móviles —monto que, para 2021 equivale a PESOS CINCO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE MILLONES —, encontrándose por encima del umbral establecido en el artículo 9 de la Ley N.º 27.442, y no alcanzada por ninguna de las excepciones previstas en dicha norma³.

10. Con fecha 24 de junio de 2021 PBB presentó el formulario F1 correspondiente. En esa fecha se hizo saber a las partes que se encontraban habilitadas las actuaciones, conforme la Resolución SCI N.º 231/2020 – reglamentación de Trámites a Distancia “TAD”–.

11. El 29 de junio de 2021 esta CNDC, en virtud de lo estipulado en el artículo 17 de la Ley N.º 27.442, solicitó a la SECRETARÍA DE ENERGÍA la intervención que le compete respecto de la operación de concentración económica

notificada, mediante nota NO-2021-58383663-APN-DNCE#CNDC de fecha 30 de junio de 2021, agregada en el orden 42.

12. Con fecha 13 de julio de 2021 esta CNDC tuvo por presentada a la empresa notificante, acreditada la personería de su apoderado y constituido su domicilio legal. Asimismo, ordeno extraer copia de los estados contables de PBB acompañados oportunamente en el marco de las actuaciones tramitadas mediante expediente EX-2020-65798330-APN-DR#CNDC y su vinculación al presente expediente.

13. En atención a la falta de respuesta sobre la intervención requerida a la SECRETARÍA DE ENERGÍA mediante nota NO-2021-58383663-APN-DNCE#CNDC, habiendo transcurrido ampliamente el plazo otorgado para ello y, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley N.º 27.442, al no existir pronunciamiento de la oficiada, se entiende que dicha Secretaría no objeta la operación.

14. Finalmente el 24 de junio de 2021, se tuvo por completo el formulario F1 computando el plazo establecido en el artículo 14 de la Ley N.º 27.442 a partir del día hábil posterior a la fecha mencionada.

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

III.1. Naturaleza de la operación.

15. Como se mencionó, la operación notificada consiste en la adquisición a CBN GROUP S.A. por parte de PBB de un inmueble ubicado en la calle Otto Krause 4211, en el área conocida como Triángulo de San Eduardo en el partido de Malvinas Argentinas.

16. A continuación, se detallan las empresas afectadas en Argentina y la actividad que desarrollan en el país:

Tabla N.º 1: Comparación de las actividades de las empresas afectadas en Argentina

Empresas	Productos/ Servicios
Objeto de la operación	
Inmueble objeto	Ubicado en la calle Otto Krause 4211, en el área conocida como Triángulo de San Eduardo en el partido de Malvinas Argentinas, barrio Tortuguitas, provincia de Buenos Aires, incluyendo el edificio construido en el Inmueble, el que está constituido por 162.663,14 m2 de terreno y 94.300 m2 de depósitos, oficinas y áreas de apoyo.
Grupo Comprador	
PBBPOLISUR S.R.L.	Compañía dedicada a la comercialización de polietileno, elaborando y comercializando olefinas y poliolefinas.

Empresas	Productos/ Servicios
	Asimismo, es dueño de la Torre “Bouchard”, en la calle Viamonte 115, en donde alquila oficinas a terceros y unidades funcionales con destino oficina en la Torre “Boston” en calle Av. Eduardo Madero 1164, ambos en la ciudad autónoma de Buenos Aires.
DOW INVESTMENT ARGENTINA S.R.L.	Se dedica a brindar servicios de crédito.
PERFORMANCE MATERIALS ARGENTINA S.A.U.	Empresa dedicada a la producción, fraccionamiento, importación, exportación, distribución, almacenamiento, compra y venta de polímeros, copolímeros y materiales plásticos en sus diversas formas.
EL OREJANO	UTE constituida en idénticas participaciones entre PBB e YPF S.A. para la exploración, desarrollo, tratamiento y transporte de hidrocarburos.
COMPAÑÍA MEGA S.A.	Dedicada a la separación y fraccionamiento de gas natural para la producción de etano, gas licuado de petróleo (GLP) y gasolina

Fuente: CNDC en base a datos aportados por las partes en el marco del presente expediente.

17. Tal como surge de la tabla precedente, y en función de las actividades desarrolladas por las partes, podemos apreciar que el grupo PBB, alquila oficinas en la ciudad autónoma de Buenos Aires.

18. Sin embargo, las oficinas transferidas con motivo de la operación se encuentran en el partido de Malvinas Argentinas.

19. Tomando en consideración antecedentes de esta CNDC⁴, el mercado de oficinas de la compradora se encuentra delimitado a las zonas de Puerto Madero, Macrocentro (hasta Av. 9 de julio), Microcentro, Plaza San Martín, Catalinas Retiro y Plaza Roma por considerarse estas áreas como alternativas cercanas.

20. Por consiguiente y considerando que los inmuebles transferidos se encuentran fuera del mercado geográfico relevante en donde la compradora operaba previamente, la presente operación califica como un conglomerado por extensión de mercado. Por lo que esta Comisión Nacional considera que la concentración bajo análisis no despierta preocupación desde el punto de vista de la competencia.

III.2. Cláusulas de restricciones accesorias.

21. Habiendo analizado la documentación aportada por las partes, esta CNDC no advierte la existencia de cláusulas restrictivas de la competencia.

IV. CONCLUSIONES.

22. De acuerdo con lo expuesto precedentemente, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA concluye que la operación de concentración económica notificada no infringe el artículo 8 de la Ley N.º 27.442, al no disminuir, restringir o distorsionar la competencia de modo que pueda resultar perjuicio al interés económico general.

23. Por ello, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA recomienda a la SEÑORA SECRETARIA DE COMERCIO INTERIOR autorizar la operación notificada, que consiste en la adquisición por parte de PBBPOLISUR S.R.L. a CBN GROUP S.A. de un inmueble ubicado en la calle Otto Krause 4211, en el área conocida como Triángulo de San Eduardo en el partido de Malvinas Argentinas, barrio Tortuguitas, provincia de Buenos Aires, incluyendo el edificio construido en el inmueble, el que está constituido por 162.663,14 m2 de terreno y 94.300 m2 de depósitos, oficinas y áreas de apoyo, así como la cesión plena de todos los contratos de locación, demás documentación y derechos y obligaciones emergentes vinculados al inmueble y/o al edificio, todo ello en virtud de lo establecido en el artículo 14 inc. a) de la Ley N.º 27.442.

¹ Agregada a las actuaciones mediante IF-2021-56166806-APN-DR#CNDC.

² Información aportada por la empresa notificante en el marco de las actuaciones EX-2020-65798330-APN-DR#CNDC del Registro del MINISTERIO DE DESARROLLO PRODUCTIVO, caratulado "CONC.1767 - PBBPOLISUR S.R.L. S/NOTIFICACIÓN ART. 9 DE LA LEY N.º 27.442".

³ Al respecto, conviene destacar que la Ley N.º 27.442 establece en su artículo 85 que *"A los efectos de la presente ley defínase a la unidad móvil como unidad de cuenta. El valor inicial de la unidad móvil se establece en veinte (20) pesos, y será actualizado automáticamente cada un (1) año utilizando la variación del índice de precios al consumidor (IPC) que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) o el indicador de inflación oficial que lo reemplace en el futuro. La actualización se realizará al último día hábil de cada año, entrando en vigor desde el momento de su publicación. La Autoridad Nacional de la Competencia publicará el valor actualizado de la unidad móvil en su página web"*. El 18 de febrero de 2021 la Secretaria de Comercio Interior dictó la Resolución 151/2021, publicada en el Boletín Oficial el 22 de febrero 2021, que en su Artículo 1 modifica en valor de unidad móvil a la suma de pesos cuarenta con sesenta y un centavos (\$ 55.29) pero en su artículo 3 establece que ese valor comenzará a regir a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial, y hasta tanto se actualice el valor para el año en curso, se continuará aplicando el valor correspondiente al año anterior.

⁴ Banco Comafi S.A. e IRSA Inversiones y Participaciones S.A., Dictamen CNDC N.º 827. Resolución SC N.º 418.
