



Expediente S01:0340561/2006 (OPI N° 125) SB/MB

Opinión Consultiva N° 571

BUENOS AIRES, 10 OCT 2006

SEÑOR SECRETARIO:

Elevo a su consideración el presente dictamen referido a las actuaciones que tramitan bajo expediente S01: 0340561/2006 (OPI N° 125), caratulado "IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. Y VERDIER S.A. S/ CONSULTA INTERPRETACION LEY 25.156", del Registro del Ministerio de Economía y Producción, e iniciadas en virtud de la consulta promovida en los términos del artículo 8° del Decreto PEN 89/2001, reglamentario de la Ley N° 25.156 por parte de las firmas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANONIMA y VERDIER S.A.

#### I. SUJETOS INTERVINIENTES Y SU ACTIVIDAD

##### **IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANONIMA (en adelante "IRSA")**

1. De acuerdo a lo informado por las partes intervinientes en el expediente N° S01:0300964/2006 (Conc. 587) HGM/VDV-FB-EFA, IRSA es una sociedad de bienes raíces que se dedica directa o indirectamente a través de subsidiarias a la actividad inmobiliaria en Argentina. IRSA 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.

**VERDIER S.A. (en adelante "VERDIER")**

2. De acuerdo a lo informado por las consultantes, en su presentación de fecha 28 de septiembre de 2006, VERDIER es una sociedad inversora.

**II. LA OPERACION SUJETA A CONSULTA**

3. Los consultantes informan que el día 6 de abril de 2006, IRSA (en comisión) y VERDIER, suscribieron el "Compromiso de Permuta Sujeto a Condición", mediante el cual VERDIER, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas se obligó a transferir, a título de permuta, a IRSA un inmueble de propiedad de VERDIER, sito en la localidad de Olivos, Partido de Vicente Lopez, Pcia. de Buenos Aires, con frente a la Av. Del Libertador 1755.
4. Aclaran que como contraprestación por la citada permuta, IRSA (o su eventual comitente), se obligó a transferir, también a título de permuta, a VERDIER, bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley N° 13.512), determinadas unidades funcionales, y a su vez, abonó a VERDIER la cantidad de U\$S 500.000, al momento de la firma del compromiso.
5. Agregan que el Compromiso quedó supeditado al cumplimiento efectivo previo de las siguientes condiciones: 1) que IRSA, o su comitente, y los accionistas de RUMMAALA obtengan la correspondiente aprobación por parte de la autoridad de contralor y aplicación de la Ley N° 25.156 para la potencial transferencia de la totalidad de las acciones de





RUMMAALA a favor de IRSA en los términos del art. 13, inc. a) del mencionado régimen legal; 2) que, una vez cumplida la condición citada en apartado anterior, los accionistas de RUMMAALA transfieran a favor de IRSA, o su comitente, el 100 % de las acciones de RUMMAALA y que ello ocurra en forma simultánea con el otorgamiento por las partes de todos y cada uno de los actos previstos en el Compromiso para el día de la escritura traslativa de dominio del INMUEBLE VERDIER; 3) que de la constatación conjunta que realizarán las partes, surja que el estado de ocupación del INMUEBLE VERDIER sea idéntico al denunciado por VERDIER.

6. Explica que, conforme a la cláusula 14° del Compromiso, VERDIER otorgó a IRSA un derecho de preferencia para la adquisición de determinadas Unidades Futuras Comprometidas en Permuta.
7. Las partes aclaran que el comitente mencionado en los párrafos anteriores, será IRSA o una empresa controlada directa o indirectamente por IRSA.
8. Consideran, por último, que la operación en cuestión no debe ser notificada en los términos del artículo 8° de la Ley N° 25.156, atento a que el inmueble a transferir, a título de permuta, no puede calificarse como un activo en el sentido del artículo 6°, inciso d), de la Ley N° 25.156, ni su transferencia configura una concentración económica en el marco de dicho plexo legal.

### III. EL PROCEDIMIENTO



9. EL día 11 de septiembre de 2006, se presentaron ante esta Comisión Nacional los apoderados de IRSA y VERDIER, a fin de requerir una opinión consultiva respecto de la obligación de notificar la concentración económica en los términos del artículo 8° de la Ley N° 25.156.
10. El día 14 de septiembre de 2006, esta Comisión Nacional resolvió hacer saber a los presentantes que debían acreditar la personería invocada mediante instrumento original o copia certificada por escribano público del poder otorgado a favor del Sr. Bernard André Eloi; advirtiéndose que hasta tanto se dé cumplimiento a lo ordenado no correrá el plazo establecido en el artículo 8° del Decreto N° 89/2001.
11. El día 19 de septiembre de 2006, las partes acreditaron debidamente la personería del Sr. Bernard André Eloi, en representación de VERDIER.
12. El día 20 de septiembre de 2006, se requirió información a IRSA y VERDIER, en uso de las facultades conferidas por los artículos 58 y 24 de la Ley N° 25.156; advirtiéndose que hasta tanto se dé cumplimiento a lo ordenado no correrá el plazo establecido en el artículo 8° del Decreto N° 89/2001.
13. El día 28 de septiembre de 2006, IRSA y VERDIER presentaron la información solicitada, fecha en la cual se tuvo por presentada la opinión consultiva y paso a estudio.

#### IV. ANALISIS

14. Habiendo descripto, en los apartados anteriores, las principales características de la operación traída a consulta, corresponde en esta instancia expedirse sobre la misma.





15. En principio cabe recordar que esta Comisión Nacional ha entendido por activos, a los fines de la Ley de Defensa de la Competencia, *“todos aquellos que permitan el desarrollo de una o varias actividades, a las que se les pueda, además, atribuir un volumen de negocio independiente, con clientela y valor propios originados en la posibilidad de generar asuntos de naturaleza económica”*<sup>1</sup>.
16. Siendo que el caso traído a consulta se trata de la transferencia de un inmueble a título de permuta, si se considerara dicha única circunstancia en forma independiente, podría llegar a sostenerse que en dicha operación no se cumplen los requisitos necesarios para ser considerado un activo, relevante a los efectos de la Ley de Defensa de la Competencia, al objeto de la misma.
17. Pero en este caso en particular, es dable considerar la operación de concentración económica notificada en el expediente S01. 0300964/2006 (Conc. 587), atento a lo dispuesto en el Contrato de Compraventa de Acciones, agregado a dichas actuaciones.
18. Surge claramente de los instrumentos legales presentados, tanto en la presente opinión consultiva como en la concentración económica mencionada en el párrafo anterior, que ambas operaciones, es decir, la transferencia del inmueble VERDIER y de la totalidad del capital accionario de RUMMAALA, deben darse en forma conjunta, simultánea e indisoluble.
19. Surge, a su vez, del CAPITULO V , “CLAUSULAS ESENCIALES”, del Compromiso de Permuta, agregado a fs. 18/46 de las presentes actuaciones, que dicho compromiso queda

<sup>1</sup> OPIS N° 98, 100, 127, entre otras.



supeditado al cumplimiento efectivo previo de ciertas condiciones esenciales de carácter suspensivo, como ser que IRSA, o su comitente, y los accionistas de RUMMAALA obtengan la correspondiente aprobación por parte de la autoridad nacional de contralor y aplicación de la Ley 25.156 para la potencial transferencia de la totalidad de las acciones de RUMMAALA a favor de IRSA; y que la transferencia de las acciones de RUMMAALA ocurra en forma simultánea con el otorgamiento por las partes de todos y cada uno de los actos previstos para el día de la Escritura Traslativa de Dominio del inmueble VERDIER.

20. A su vez, surge de la operación de concentración económica mencionada en el párrafo 15, que los inmuebles en cuestión, serán utilizados para desarrollar un mismo y único emprendimiento inmobiliario, motivo por el cual para realizar un exhaustivo análisis del mercado en cuestión es necesario tomar en cuenta ambas operaciones en forma conjunta.
21. También es importante destacar que del análisis de ambas operaciones podrían surgir que las mismas se encuentren afectadas por las disposiciones de la Ley N° 12.573, "REGIMEN LEGAL PARA LAS GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES".
22. Por lo expuesto, esta Comisión Nacional entiende que la operación que origina la presente encuadra en el artículo 6° de la Ley N° 25.156, conjuntamente con la operación ya notificada en el Expediente S01. 0300964/2006 (Conc. 587), y por lo tanto se encuentra sujeta a la obligación de notificación prevista en el artículo 8° de dicho plexo legal.

**V. CONCLUSION**


23. En base a las consideraciones expuestas en los párrafos que anteceden, esta Comisión Nacional de Defensa de la Competencia aconseja al SEÑOR SECRETARIO DE






COMERCIO INTERIOR DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION  
disponer que la operación traída a consulta queda sujeta al control previo previsto por el artículo 8° de la Ley N° 25.156. Asimismo, hacer saber a los consultantes que la presente opinión consultiva ha sido emitida valorando como sustento fáctico la descripción realizada en los escritos obrantes en el Expediente de referencia, por lo que si los hechos relatados fueran falsos o incompletos, ello tornaría inaplicables los conceptos aquí vertidos.

  
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. SBATELLA  
PRESIDENTE  
COMISION NACIONAL DE DEFENSA  
DE LA COMPETENCIA

  
MAURICIO BUTERA  
VOCAL  
COMISION NACIONAL DE DEFENSA  
DE LA COMPETENCIA



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior

31



BUENOS AIRES, 19 OCT 2006

VISTO el Expediente N° S01:0340561/2006 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 58 de la Ley N° 25.156 faculta a la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 22.262 a intervenir en las causas que se inicien durante la vigencia de la primera de las normas legales citadas, subsistiendo sus funciones hasta que se constituya y se ponga en funcionamiento el TRIBUNAL NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA en el ámbito del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION.

Que, en consecuencia, 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 COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en la órbita de la SECRETARIA DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, en virtud de lo dispuesto y por la integración armónica de los Artículos 6° a 16 y 58 de dicha ley.

Que el expediente citado en el Visto, se inició como consecuencia de la consulta efectuada por las empresas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. y VERDIER S.A., ante la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA.

Que con fecha 11 de septiembre de 2006, las empresas mencionadas presentaron su consulta y haciendo saber que el día 6 de abril de 2006, la empresa





Ministerio de Economía y Producción

Secretaría de Comercio Interior



IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. (en comisión) y la empresa VERDIER S.A., suscribieron el "Compromiso de Permuta Sujeto a Condición", mediante el cual la empresa VERDIER S.A., sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas se obligó a transferir, a título de permuta, a la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. un inmueble de propiedad de la empresa VERDIER S.A., sito en la Localidad de Olivos, Partido de Vicente López, Provincia de BUENOS AIRES, con frente a la Avenida Del Libertador 1755.

Que manifestaron las consultantes que, como contraprestación por la citada permuta, la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. (o su eventual comitente), se obligó a transferir, también a título de permuta, a la empresa VERDIER S.A., bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley Nº 13.512), determinadas unidades funcionales, y a su vez, abonó a la empresa VERDIER S.A. la cantidad de DOLARES ESTADOUNIDENSES QUINIENTOS MIL (U\$S 500.000), al momento de la firma del compromiso.

Que cabe destacar que la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, se encuentra analizando en el Expediente Nº S01:0300964/2006 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, la concentración económica consistente en la adquisición del CIEN POR CIENTO (100 %) de las acciones de la empresa RUMMAALA S.A. por parte de la empresa IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A., o su comitente.

Que los inmuebles en cuestión, serán utilizados para desarrollar un mismo y único emprendimiento inmobiliario, motivo por el cual para realizar un exhaustivo análisis del mercado en cuestión es necesario tomar en cuenta ambas operaciones en forma conjunta.

*YAP*



Ministerio de Economía y Producción  
Secretaría de Comercio Interior

31



Que la operación que origina la presente medida encuadra en el Artículo 6º de la Ley Nº 25.156, conjuntamente con la operación ya notificada en el Expediente Nº S01:0300964/2006 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, y por lo tanto se encuentra sujeta a la obligación de notificación prevista en el Artículo 8º de dicho plexo legal.

Que la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA ha emitido su dictamen y aconseja al señor Secretario disponer que la operación precedentemente descrita queda sujeta al control previo previsto en el Artículo 8º de la Ley Nº 25.156.

Que el suscripto comparte los términos del dictamen emitido por la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, al cual cabe remitirse en honor a la brevedad, y cuya copia autenticada se incluye como Anexo I que con SIETE (7) hojas autenticadas forma parte integrante de la presente resolución.

Que el infrascripto resulta competente para el dictado del presente acto en virtud de lo establecido en el Artículo 2º de la Resolución Nº 26 de fecha 12 de julio de 2006 de la ex - SECRETARIA DE COORDINACION TECNICA del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION.

Por ello,

EL SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR

RESUELVE:

ARTICULO 1º.- Sujétase al control previo previsto por el Artículo 8º de la Ley Nº 25.156 la operación traída a consulta por las empresas IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. y VERDIER S.A.

*[Firma manuscrita]*





Ministerio de Economía y Producción

Secretaría de Comercio Interior



ARTICULO 2°.- Hácese saber a las consultantes que la presente resolución ha tenido en cuenta como sustento fáctico, lo manifestado por las partes en su descripción de la operación, motivo por el cual, cualquier omisión o modificación de las circunstancias referidas invalidan la misma.

ARTICULO 3°.- Considérase parte integrante de la presente resolución, al dictamen emitido por la COMISION NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en la órbita de la SECRETARIA DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, de fecha 10 de octubre, que en SIETE (7) hojas autenticadas se agregan como Anexo I a la presente medida.

ARTICULO 4°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

RESOLUCION SCI N°

31

Lic. MARIO GUILLERMO MORENO  
SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR  
MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION