



**República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional**  
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

**Resolución**

**Número:**

**Referencia:** EX-2023-24797083- -APN-DR#CNDC - PUMA SPORTS ARGENTINA S.A.

---

VISTO el Expediente N° EX-2023-24797083- -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 9º 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 la órbita de la SECRETARÍA DE COMERCIO del MINISTERIO DE ECONOMÍA, en virtud de lo dispuesto y por la integración armónica de los Artículos 7º a 10 y 80 de la citada ley.

Que la operación traída a consulta consiste en la adquisición por parte de la firma PUMA SPORTS ARGENTINA S.A. de CUATRO (4) unidades funcionales con destino a oficinas, DIECIOCHO (18) unidades funcionales con destino a cocheras y CUATRO (4) unidades complementarias de propiedad exclusiva de INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A., pertenecientes al emprendimiento edificio denominado “EDIFICIO 200 DELLA PAOLERA”, así como la cesión plena de DOS (2) contratos de locación.

Que la operación que motiva esta opinión, se concretó el 28 de febrero de 2023, a través de las Escrituras Traslativas de Dominio Números DIECIOCHO y DIECINUEVE.

Que, inicialmente con fecha 7 de marzo de 2023, la firma PUMA SPORTS ARGENTINA S.A. solicitó una opinión consultiva de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 10 de la Ley N° 27.442, a los fines de determinar si la operación descripta se encuentra sujeta al control previo establecido en dicho artículo.

Que la firma PUMA SPORTS ARGENTINA S.A. consideró que la operación no es una concentración económica en los términos del Artículo 7º de la Ley N° 27.442 y que, por lo tanto, no corresponde su notificación dado que la mera adquisición de unidades funcionales y complementarias del “EDIFICIO 200 DELLA PAOLERA” por parte de una compañía que ni siquiera se dedica al rubro inmobiliario no puede constituir una concentración económica que deba notificarse.

Que la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, ha analizado la compra de inmuebles y tiene dicho que su adquisición sólo deberá ser notificada cuando ese objeto pueda ser considerado como una unidad de negocios, es decir, que permita el desarrollo de una o varias actividades, a las que se le pueda "...atribuir un volumen de negocios independiente, con clientela y valor propios originado en la posibilidad de generar asuntos de naturaleza económica".

Que la compra de un inmueble adquiere relevancia en una operación si luego de la transferencia, será destinado a la misma actividad económica y si quien lo adquiere, o alguna de sus controlantes y/o controladas, se dedica a la actividad inmobiliaria o bien desarrolla la misma actividad que se viene efectuando en el inmueble adquirido.

Que, en el caso traído a consulta, y con los elementos obrantes en las actuaciones, puede concluirse que casi todos los objetos de la operación traída a consulta, no presentan las características mencionadas precedentemente.

Que, sin embargo, no pasa lo mismo respecto de los bienes cedidos con un contrato de alquiler vigente.

Que corresponde analizar si la cesión de contratos de alquiler, debe ser notificada ante la Comisión Nacional, es decir, si la adquisición de inmuebles con sus contratos de locación activos, está sujeta a la notificación obligatoria que establece la Ley N° 27.442.

Que el Artículo 11 de la Ley N° 27.442 establece las operaciones exentas de notificación, dentro de las cuales se incluye; "e) Las operaciones de concentración económica previstas en el artículo 7° que requieren notificación de acuerdo a lo previsto en el Artículo 9°, cuando el monto de la operación y el valor de los activos situados en la República Argentina que se absorban, adquieran, transfieran o se controlen no superen, cada uno de ellos, respectivamente, la suma equivalente a veinte millones (20.000.000) de unidades móviles, salvo que en el plazo de doce (12) meses anteriores se hubieran efectuado operaciones que en conjunto superen dicho importe, o el de la suma equivalente a sesenta millones (60.000.000) de unidades móviles en los últimos treinta y seis (36) meses, siempre que en ambos casos se trate del mismo mercado. A los efectos de la determinación de los montos indicados precedentemente, el Tribunal de Defensa de la Competencia informará anualmente dichos montos en moneda de curso legal que se aplicará durante el correspondiente año. A tal fin, el Tribunal de Defensa de la Competencia considerará el valor de la unidad móvil vigente al último día hábil del año anterior".

Que conforme las constancias obrantes en las actuaciones el valor de las Unidades Funcionales y Complementarias, que son objeto de ambos contratos de Locación Cedidos, es de PESOS CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$ 463.563.823,69), surge que: a) el valor de operación respecto a dichas Unidades es inferior a los PESOS VEINTE MILLONES, (\$ 20.000.000 ) de Unidades Móviles, siendo el valor de la Unidad Móvil a la fecha de la operación es de PESOS CIENTO SESENTA Y DOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS (\$162,55); b) el grupo comprador no habría realizado ninguna otra operación de concentración económica en el mercado relevante, en los TREINTA Y SEIS (36) meses previos a la transacción en análisis.

Que la adquisición en cuestión respecto a las Unidades Funcionales y Complementarias objeto de ambos contratos de locación cedidos, encuadraría dentro de la excepción estipulada en el inciso e) del Artículo 11 de la Ley N° 27.742 por lo que tampoco correspondería su notificación.

Que, en virtud de las consideraciones y argumentaciones expuestas, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA consideró que el conjunto de adquisiciones analizadas, se encuentran exentas de la obligación de notificación establecida en el Artículo 9° de la Ley N° 27.442.

Que, en consecuencia, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA emitió el Dictamen de

fecha 29 de junio de 2023 (IF-2023-74682784-APN-CNDC#MEC) correspondiente a la “OPI. 351” en el cual aconsejó a esta Secretaría: disponer que la operación traída a consulta no se encuentra sujeta a la obligación de notificación establecida en el Artículo 9° de la Ley N° 27.442, y 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.

Que advirtiéndose un error involuntario en el dictamen identificado como IF-2023-74682784-APN-CNDC#MEC de fecha 29 de junio de 2023, la mencionada Comisión Nacional ha emitido el Dictamen de fecha 13 de julio de 2023, aconsejando a esta Secretaría: a) sustituir el punto 6 del citado dictamen, por el siguiente: “La operación que motiva esta opinión se concretó el 28 de febrero de 2023, a través de las Escrituras Traslativas de Dominio Números DIECIOCHO y DIECINUEVE”; y b) sustituir el punto 27 del dictamen IF-2023-74682784-APN-CNDC#MEC, firmado el día 29 de junio de 2023, por el siguiente: “Conforme las constancias obrantes en las actuaciones, el valor de las Unidades Funcionales y Complementarias mencionadas que son objeto de ambos contratos de Locación Cedidos es de \$ 463.563.823,69 (PESOS CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS), surge que: a) el valor de operación respecto a dichas Unidades es inferior a los \$ 20.000.000 (PESOS VEINTE MILLONES) de Unidades Móviles, siendo el valor de la Unidad Móvil a la fecha de la operación de 162,55 (CIENTO SESENTA Y DOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS; b) el grupo comprador no habría realizado ninguna otra operación de concentración económica en el mercado relevante, en los 36 (treinta y seis) meses previos a la transacción en análisis”.

Que ha tomado la intervención el servicio jurídico competente.

Que la presente medida se dicta en virtud de lo establecido en la Ley N° 27.442, en los Decretos Nros. 480 de fecha 23 de mayo de 2018 y 50 de fecha 19 de diciembre de 2019 y sus modificatorios.

Por ello,

## EL SECRETARIO DE COMERCIO

### RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Hágase saber a la consultante que la operación traída a consulta se encuentra exenta de la obligación de notificación establecida en el Artículo 9° de la Ley N° 27.442 en razón de lo dispuesto en los considerandos de la presente medida.

ARTÍCULO 2°.- Hágase saber a la consultante que la presente opinión consultiva ha sido emitida valorando como sustento fáctico la descripción realizada en los escritos obrantes en el expediente citado en el Visto, por lo que, si los hechos relatados fueran falsos o incompletos, ello tornaría inaplicables los conceptos aquí vertidos.

ARTÍCULO 3°.- Considérese a los Dictámenes de fecha 29 de junio de 2023 y 13 de julio de 2023, correspondientes a la “OPI. 351” emitidos por la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en la órbita de la SECRETARÍA DE COMERCIO del MINISTERIO DE ECONOMÍA, que identificados como Anexos IF-2023-74682784-APN-CNDC#MEC e IF-2023-81221403-

APN-CNDC#MEC, forman parte integrante de la presente medida.

ARTÍCULO 4º.- Notifíquese a la parte interesada.

ARTÍCULO 5º.- Comuníquese y archívese.

Digitally signed by TOMBOLINI Matias Raul  
Date: 2023.08.11 11:22:01 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by Gestion Documental  
Electronica  
Date: 2023.08.11 11:22:26 -03:00



**República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional**  
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

### **Dictamen firma conjunta**

**Número:**

**Referencia:** OPI 351- Dictamen- No Sujeta a Notificación Art.9 Ley 27.442.

---

## **SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO**

Elevamos para su consideración el presente dictamen referido a las actuaciones que tramitan bajo el Expediente N.º EX-2023-24797083- -APN-DR#CNDC, caratulado: OPI N.º 351 **“PUMA SPORTS ARGENTINA S.A. S/ OPINION CONSULTIVA ART. 10º DE LA LEY 27.442”**, e iniciada en virtud de la consulta promovida en los términos del artículo 10 de la Ley N.º 27.442 por parte de la firma PUMA SPORTS ARGENTINA S.A.

### **I. SUJETOS INTERVINIENTES Y SU ACTIVIDAD**

#### **I.1. Adquirente**

1. PUMA SPORTS ARGENTINA S.A. (en adelante “PUMA”), es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República Argentina. Se encuentra inscripta en el Registro Público de Comercio.
2. PUMA posee como sus principales actividades la fabricación, comercialización, importación y exportación de materiales, equipos, insumos y productos para la indumentaria deportiva y afines.
3. PUMA comercializa sus productos tanto a clientes finales como a comercios minoristas. MOUNT PUMA AG es el titular del 90 % de sus acciones, mientras que PUMA SE es titular del 10 % restante.

#### **I.2. Los Objetos**

4 .Los objetos de la presente consulta son: i) Cuatro (4) unidades funcionales (con destino a oficinas), ii) Dieciocho (18) unidades funcionales (con destino a cocheras) y iii) Cuatro (4) unidades complementarias (destinadas a maquinarias) de propiedad exclusiva de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. (en adelante, el “IRSA”), pertenecientes al emprendimiento edilicio denominado “EDIFICIO 200 DELLA PAOLERA”, ubicado con frente a la Avenida Eduardo Madero números mil ciento dos y mil ciento cincuenta, esquina a la calle Carlos María Della Paolera, y números doscientos cuarenta y uno y doscientos sesenta y uno (en adelante, “EDIFICIO DELLA PAOLERA”), así como la cesión plena de dos (2) contratos de locación. Los Contratos de Alquiler cedidos son: i) el suscripto con fecha 30 de mayo de 2022, con la firma JULERIAQUE S.A., cuyo vencimiento opera el 29 de mayo de 2028, en relación a la unidad funcional 345 destinada a oficina, y unidades funcionales 63, 26, 27 y 28 destinadas a cocheras, y ii) el suscripto con fecha 11 de febrero de 2022, con la firma MERRIL LYNCH ARGENTINA S.A., cuyo vencimiento opera el día 10 de febrero de 2027, en relación a la unidad funcional 344 destinada a oficina, y unidades funcionales 222, 223, 138 y 148 destinadas a cocheras.

## **II. LA OPERACIÓN SUJETA A CONSULTA**

5. La operación traída a consulta consiste en la adquisición por parte de PUMA, como ya se mencionó, de cuatro (4) unidades funcionales (con destino a oficinas), dieciocho (18) unidades funcionales (con destino a cocheras) y cuatro (4) unidades complementarias (destinadas a maquinarias) de propiedad exclusiva de IRSA, pertenecientes al emprendimiento edilicio denominado “EDIFICIO 200 DELLA PAOLERA”, así como la cesión plena de dos (2) contratos de locación.

6. La operación que motiva esta opinión se concretó el 28 de febrero de 2023, a través de la Escritura Traslativa de Dominio Número DIECIOCHO.

## **III. EL PROCEDIMIENTO**

7. Con fecha 7 de marzo de 2023, se presentó el apoderado de PUMA con el fin de solicitar una opinión consultiva de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley N.º 27.442 a los fines de determinar si la operación descripta se encuentra sujeta al control previo establecido en dicho artículo.

8. Con fecha 17 de marzo de 2023, esta Comisión Nacional efectuó un requerimiento al consultante comunicándole que, conforme lo previsto en el artículo 5º de la Resolución N.º 26/2006 (B.O. 12/7/2006), debería contestar lo solicitado dentro de un plazo de CINCO (5) días bajo apercibimiento de tener por no presentada la solicitud de opinión consultiva. Asimismo, se le hizo saber al consultante que el plazo establecido apartado a.4. del Anexo I de

la Resolución SCT N.º 26/2006 no comenzaría a correr hasta tanto no se diera cumplimiento a lo solicitado.

9. Tras sucesivos requerimientos efectuados por esta Comisión Nacional, con fechas 17 de marzo de 2023, 14 de abril de 2023, 10 de mayo de 2023 y 6 de junio de 2023, la parte consultante efectuó una presentación con fecha 13 de junio de 2023, dando de esta forma cumplimiento a lo requerido por esta Comisión Nacional, pasándose las actuaciones a despacho junto con la información adicional presentada.

#### **IV. ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN PLANTEADA**

##### **IV.1. Planteo de la parte**

10. La consultante considera que la operación no es una concentración económica en los términos del artículo 7 de la Ley N.º 27.442 (en adelante “LDC”) y no corresponde su notificación dado que es claro que la mera adquisición de unidades funcionales y complementarias del “EDIFICIO 200 DELLA PAOLERA” por parte de una compañía que ni siquiera se dedica al rubro inmobiliario no puede constituir una concentración económica que deba notificarse.

11. Manifiesta, que en la Operación no se verifica ninguna toma de control de una empresa en los términos del citado artículo 7 de la LDC y, por lo tanto, la misma no debe notificarse. En rigor, la Operación no implica la fusión entre empresas, la transferencia de fondos de comercio, la adquisición de derechos sobre acciones o participaciones de capital, ni la transferencia de activos de una empresa o un acto que le otorgue a PUMA influencia sustancial sobre la estrategia competitiva de empresa alguna.

12. Continúa diciendo, que el elemento esencial para determinar si una operación debe ser notificada o no es confirmar si estamos en presencia de una “empresa”. En efecto, la esencia del control previo de operaciones de concentración impuesto por la LDC se centra en la adquisición de “empresas”, dado que el legislador puso especial énfasis en este aspecto. Ello exige un especial rigorismo a la hora determinar si se está en presencia de una “empresa” cuando se analiza si una transacción constituye una concentración económica.

13. Afirma, que se encuentran ante la mera adquisición de unas unidades funcionales y complementarias del “EDIFICIO 200 DELLA PAOLERA”, por lo que no entraría en el concepto de una “empresa”.

14. Finalmente menciona, que la LDC no incluye la adquisición de unidades funcionales en la descripción de actos que constituyen una concentración económica. Ello es coherente con las restantes disposiciones de la LDC, dado que las unidades por sí solas no generan un volumen

de negocios y no constituyen una empresa. De otro modo, la LDC los hubiera incluido de forma expresa.

## **IV.2. Análisis**

15. Analizadas las presentaciones efectuadas, resulta necesario aclarar que esta opinión consultiva reconoce como sustento fáctico estrictamente las circunstancias relatadas en las sucesivas presentaciones. En consecuencia, cualquier omisión o desarrollo que no se ajuste a la presentación y que pudiere implicar una modificación de las condiciones descriptas que se valoran determina la inaplicabilidad de la presente al caso en estudio.

16. Para mayor entendimiento, primero se analizará la adquisición de: cuatro (4) unidades funcionales (con destino a oficinas), dieciocho (18) unidades funcionales (con destino a cocheras) y cuatro (4) unidades complementarias (destinadas a maquinarias) de propiedad exclusiva de IRSA, pertenecientes al emprendimiento edilicio denominado “EDIFICIO 200 DELLA PAOLERA”; y acto seguido se analizará la cesión de los 2 (dos) contratos de locación, que posteriormente se detallaran.

17. Primero, es dable destacar cuando es considerada una operación económica para esta CNDC. Sin perjuicio de que la consultante entiende que la operación no se encuentra sujeta a la obligación de notificar porque no se trata de la adquisición de una “empresa”, esta CNDC tiene dicho que lo que importa a los fines de la LDC, es la realidad económica de la operación bajo análisis. Es decir, habría que determinar en el caso si es que los activos adquiridos son aquellos de los que la jurisprudencia de esta Comisión Nacional considera como “activos de una empresa” y por lo tanto sujetos al control previo previsto en la norma, o si estamos ante la toma de control fáctico o jurídico de un conjunto de elementos (inmuebles, maquinarias, contratos, etc.) que son utilizados exclusivamente para la producción de bienes y servicios para los negocios propios que el adquirente desarrolla. Por ello, corresponde evaluar si la adquisición de las unidades funcionales y complementarias objetos de la consulta de autos, en particular, encuadra en los lineamientos y criterios generales que definen el concepto de “activo” del artículo 7, inciso d) de la LDC.

18. Esta CNDC ha analizado la compra de inmuebles en reiteradas oportunidades y tiene dicho que su adquisición solo deberá ser notificada cuando ese objeto pueda ser considerado como una unidad de negocios, es decir, que permita el desarrollo de una o varias actividades, a las que se le pueda “...atribuir un volumen de negocios independiente, con clientela y valor propios originado en la posibilidad de generar asuntos de naturaleza económica”<sup>1</sup>.

19. Es criterio de esta CNDC, que la compra de un inmueble adquiere relevancia en una operación si luego de la transferencia, será destinado a la misma actividad económica y si

quien lo adquiere, o alguna de sus controlantes y/o controladas, se dedica a la actividad inmobiliaria o bien desarrolla la misma actividad que se viene efectuando en el inmueble adquirido.

20. En el caso traído a consulta, y con los elementos obrantes en las actuaciones, puede concluirse que casi todos los objetos de la operación traída a consulta (la adquisición de unidades funcionales y complementarias del “EDIFICIO 200 DELLA PAOLERA”, destinadas a cocheras, oficinas y espacio de maquinaria), no presentan las características mencionadas precedentemente. Las partes aclaran que son adquiridas para uso propio. En efecto eso sucede con:

21. Unidades funcionales destinadas a cocheras: - La unidad 98 se compone de una superficie cubierta y total de doce metros cincuenta decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento sesenta y cuatro diez milésimos por ciento (0,0164%), y se encuentra ubicada en el tercer subsuelo. - La unidad 111 se compone de una superficie cubierta y total de doce metros treinta decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento sesenta y un diez milésimos por ciento (0,0161%), y se encuentra ubicada en el tercer subsuelo. - La unidad 114 se compone de una superficie cubierta y total de doce metros treinta decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento sesenta y un diez milésimos por ciento (0,0161%), y se encuentra ubicada en el tercer subsuelo. - La unidad 216 se compone de una superficie cubierta y total de doce metros cincuenta decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento sesenta y cuatro diez milésimos por ciento (0,0164%), y se encuentra ubicada en el segundo subsuelo. - La unidad 221 se compone de una superficie cubierta y total de doce metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento sesenta y tres diez milésimos por ciento (0,0163%), y se encuentra ubicada en el segundo subsuelo. - La unidad 281 se compone de una superficie cubierta y total de trece metros cincuenta y seis decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento setenta y siete diez milésimos por ciento (0,0177%), y se encuentra ubicada en el primer subsuelo. - La unidad 282 se compone de una superficie cubierta y total de trece metros setenta y cinco decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento ochenta diez milésimos por ciento (0,0180%), y se encuentra ubicada en el primer subsuelo. - La unidad 283 se compone de una superficie cubierta y total de trece metros cincuenta y seis decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento setenta y siete diez milésimos por ciento (0,0177%), y se encuentra ubicada en el primer subsuelo. - La unidad 301 se compone de una superficie cubierta y total de dieciocho metros seis decímetros cuadrados, con un porcentual de doscientos treinta y seis diez milésimos por ciento (0,0236%), y se encuentra ubicada en el primer subsuelo. - La unidad 304 se compone de una superficie cubierta y total de doce metros cincuenta decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento sesenta y cuatro diez milésimos por ciento (0,0164%), y se encuentra ubicada en el primer subsuelo. - La unidad 26 se compone de una superficie cubierta y total de doce metros cincuenta decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento

sesenta cuatro diez milésimos por ciento (0,0164 %), y se encuentra ubicada en el cuarto subsuelo. - La unidad 27 se compone de una superficie cubierta y total de doce metros cincuenta decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento sesenta y cuatro diez milésimos por ciento (0,0164%), y se encuentra ubicada en el cuarto subsuelo. - La unidad 28 se compone de una superficie cubierta y total de doce metros cincuenta decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento sesenta y cuatro diez milésimos por ciento (0,0164 %), y se encuentra ubicada en el cuarto subsuelo. - La unidad 63 se compone de una superficie cubierta y total de doce metros cincuenta decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento sesenta y cuatro diez milésimos por ciento (0,0164%), y se encuentra ubicada en el cuarto subsuelo. - La unidad 138 se compone de una superficie cubierta y total de doce metros cincuenta decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento sesenta y cuatro milésimos por ciento (0,0164%), y se encuentra ubicada en el tercer subsuelo. - La unidad 148 se compone de una superficie cubierta y total de doce metros treinta y un decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento sesenta y un diez milésimos por ciento (0,0161%), y se encuentra ubicada en el tercer subsuelo. - La unidad 222 se compone de una superficie cubierta y total de dieciocho metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, con un porcentual de doscientos cuarenta y ocho diez milésimos por ciento (0,0248%), y se encuentra ubicada en el segundo subsuelo. - La unidad 223 se compone de una superficie cubierta y total de doce metros cincuenta decímetros cuadrados, con un porcentual de ciento sesenta y cuatro milésimos por ciento (0,0164%), y se encuentra ubicada en el segundo subsuelo. (ii) Unidades funcionales destinadas a oficinas: - La unidad 320 se compone de una superficie cubierta y total de quinientos ochenta y ocho metros sesenta y seis decímetros cuadrados, con un porcentual de uno con seis mil trescientos setenta y tres diez milésimos por ciento (1,6373%), y se encuentra ubicada en el quinto piso. - La unidad 321 se compone de una superficie cubierta y total de quinientos cincuenta y dos metros noventa y siete decímetros cuadrados, con un porcentual de uno con cinco mil trescientos ochenta diez milésimos por ciento (1,5380%), y se encuentra ubicada en el quinto piso. - La unidad 344 se compone de una superficie cubierta y total de quinientos ochenta y cuatro metros diecisiete decímetros cuadrados, con un porcentual de uno con seis mil doscientos cuarenta y ocho diez milésimos por ciento (1,6248%), y se encuentra ubicada en el décimo séptimo piso. - La unidad 345 se compone de una superficie cubierta y total de cuatrocientos sesenta y seis metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados, con un porcentual de uno con dos mil novecientos setenta y cuatro diez milésimos por ciento (1,2974%), y se encuentra ubicada en el décimo séptimo piso. (iii) Unidades complementarias: - La unidad complementaria XI se compone de una superficie cubierta y total de dos metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, con un porcentual de treinta y tres diez milésimos por ciento (0,0033 %), y se encuentra ubicada en el quinto piso. - La unidad complementaria XII se compone de una superficie cubierta y total de dos metros veintisiete decímetros cuadrados, con un porcentual de treinta diez milésimos por ciento (0,0030 %), y se encuentra ubicada en el quinto piso. - La

unidad complementaria XXXV se compone de una superficie cubierta y total de dos metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, con un porcentual de treinta y tres milésimos por ciento (0,0033 %), y se encuentra ubicada en el décimo séptimo piso. - La unidad complementaria XXXVI se compone de una superficie cubierta y total de dos metros veintisiete decímetros cuadrados, con un porcentual de treinta diez milésimos por ciento (0,0030 %), y se encuentra ubicada en el décimo séptimo piso.

22. Por lo expuesto, no puede interpretarse en esos casos, en particular, que esa adquisición, objeto de la operación sea suficiente para tener por configurado el concepto de “activo” en los términos del artículo 7 inciso d) de la Ley N.º 27.442.

23. Ahora bien, no pasa lo mismo respecto de los bienes cedidos con un contrato de alquiler vigente.

24. En tal sentido, PUMA manifiesta que dos contratos de locación han sido cedidos en esta operación referentes a: i) Las unidades funcionales Nros. 26, 27, 28 y 63, (denominadas en el contrato como espacios guarda coches las 478, 479, 480 y 488 del 4to subsuelo respectivamente) y 345 del Piso 17º y parte de los espacios circundantes y ii) Las unidades funcionales Nros. 138, 148, 222 y 223 (denominadas en el contrato como espacios guarda coches 374, 375, 260 y 261 del tercer subsuelo respectivamente) y 344 del Piso 18º y parte de los espacios circundantes. Los mismos continúan vigentes a la fecha de la presente operación.

25. Atento a que la cesión de contratos de alquiler puede considerarse dentro del concepto de activos conforme a lo ya descripto ut supra, debemos analizar si los mismos deben ser notificados ante esta CNDC. Es decir, si la adquisición de estos dos inmuebles con sus contratos de locación activos está sujeta a la notificación obligatoria que establece la Ley N.º 27.442

26. Para ello, cabe expresar que el artículo 11 de la Ley N.º 27.442 establece las operaciones exentas de notificación, dentro de las cuales se incluye; “e) Las operaciones de concentración económica previstas en el artículo 7º que requieren notificación de acuerdo a lo previsto en el artículo 9º, cuando el monto de la operación y el valor de los activos situados en la República Argentina que se absorban, adquieran, transfieran o se controlen no superen, cada uno de ellos, respectivamente, la suma equivalente a veinte millones (20.000.000) de unidades móviles, salvo que en el plazo de doce (12) meses anteriores se hubieran efectuado operaciones que en conjunto superen dicho importe, o el de la suma equivalente a sesenta millones (60.000.000) de unidades móviles en los últimos treinta y seis (36) meses, siempre que en ambos casos se trate del mismo mercado. A los efectos de la determinación de los montos indicados precedentemente, el Tribunal de Defensa de la Competencia informará anualmente dichos montos en moneda de curso legal que se aplicará durante el correspondiente año. A tal fin, el

Tribunal de Defensa de la Competencia considerará el valor de la unidad móvil vigente al último día hábil del año anterior.”

27. Conforme las constancias obrantes en las actuaciones, el valor de las Unidades Funcionales y Complementarias mencionadas que son objeto de ambos contratos de Locación Cedidos es de \$ 463.563.823,69 (PESOS CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS), surge que: a) el valor de operación respecto a dichas Unidades es inferior a los \$ 20.000.000 (veinte millones de pesos) de Unidades Móviles, siendo el valor de la Unidad Móvil a la fecha de la operación es de 162,55 (CIENTO SESENTA Y DOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS); b) el grupo comprador no habría realizado ninguna otra operación de concentración económica en el mercado de insecticidas para la vid, ni el mercado de insecticidas en general, en los 36 (treinta y seis) meses previos a la transacción en análisis.

28. Lo expuesto ut supra nos lleva a concluir que la adquisición en cuestión respecto a las Unidades Funcionales y Complementarias objeto de ambos contratos de locación cedidos, encuadraría dentro de la excepción estipulada en el artículo 11 inciso e) de la ley N.º 27.742, por lo que tampoco correspondería su notificación.

29. En virtud de las consideraciones y argumentaciones expuestas, esta CNDC considera que el conjunto de adquisiciones objeto de análisis -aunque por distintas razones- se encuentran exentas de la obligación de notificación establecida en el artículo 9 de la Ley N.º 27.442.

## **V. CONCLUSIÓN**

30. En base a las consideraciones expuestas en los párrafos que anteceden, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA aconseja a la SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO del MINISTERIO DE ECONOMÍA disponer que la operación traída a consulta no se encuentra sujeta a la obligación de notificación establecida en el artículo 9º de la Ley N.º 27.442.

31. 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.

32. Elévese el presente Dictamen al SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO.

---

[1] Definición adoptada en la Opinión Consultiva N.º 83 del 27 de diciembre de 2000 caratulada “YPF SOCIEDAD ANONIMA y ESSO SAPA (OPI N.º 83)” y considerado en casos similares como Opiniones Consultivas “IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. Y BANCO RIO DE LA PLATA S.A. S/ CONSULTA INTERPRETACION LEY 25.156 (OPI N.º 131)”, Dictamen CNDC N.º 229 de fecha 23 de febrero de 2007 y Resolución SCI N.º 12/2007 de fecha 05 de marzo de 2007; “

Digitally signed by Gestion Documental Electronica  
Date: 2023.06.29 16:07:15 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental Electronica  
Date: 2023.06.29 16:30:31 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental Electronica  
Date: 2023.06.29 18:16:47 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental Electronica  
Date: 2023.06.29 18:25:57 -03:00

Digitally signed by Gestion Documental  
Electronica  
Date: 2023.06.29 18:25:59 -03:00