



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

Resolución

Número:

Referencia: EX-2022-139746715- -APN-DR#CNDC - “CONC. 1890”

VISTO el Expediente N° EX-2022-139746715- -APN-DR#CNDC, y

CONSIDERANDO:

Que en el caso de las operaciones de concentración económica en las que intervengan empresas cuya envergadura determine que deben 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 INDUSTRIA Y COMERCIO del MINISTERIO DE ECONOMÍA, ello, en virtud de lo dispuesto y por la integración armónica de los Artículos 7° a 17, y 80 de dicha ley.

Que el día 29 de diciembre del 2022, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, entonces organismo desconcentrado en el ámbito de la ex SECRETARÍA DE COMERCIO del MINISTERIO DE ECONOMÍA, recibió la notificación de una operación de concentración económica que consiste en la adquisición, por parte de la firma URENT S.A., una subsidiaria de UNILEVER en la Argentina, de la totalidad del inmueble del Parque Logístico Norte, un predio de CIENTO SESENTA Y OCHO MIL METROS CUADRADOS (168.000 m2) ubicado en la Provincia de BUENOS AIRES.

Que el perfeccionamiento de la transacción tuvo lugar el día 22 de diciembre de 2022, por lo que la operación fue notificada en tiempo y forma, de acuerdo con lo estipulado en los Artículos 9° y 84 de la Ley N° 27.442.

Que la transacción analizada en apartados precedentes constituye una concentración económica en los términos del inciso d) del Artículo 7° de la Ley N° 27.442 de Defensa de la Competencia.

Que la obligación de efectuar la notificación obedece a que el volumen de negocios de las firmas afectadas supera el umbral de CIEN MILLONES (100.000.000) de Unidades Móviles establecido en el Artículo 9° de la Ley N° 27.442 -monto que al momento del cierre de la operación equivalía a PESOS OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES (\$ 8.345.000.000).

Que la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA indicó que el espacio logístico

ubicado en Malvinas Argentinas, Provincia de Buenos Aires es el primero que adquiere UNILEVER DE ARGENTINA S.A. de forma indirecta, a través de URENT y que dado que UNILEVER DE ARGENTINA S.A. utiliza espacios para almacenar sus productos en distintos espacios logísticos (incluido el que adquiere en la operación bajo estudio, podría interpretarse que la operación bajo estudio genera una integración de tipo vertical. Sin embargo, atento a que la operación notificada implica una primera inversión inmobiliaria para el Grupo Comprador, y que existe una amplia oferta de espacios logísticos en un entorno altamente competitivo, no existe posibilidad de que dicho Grupo lleve adelante prácticas anticompetitivas que resulten en un cierre de mercado ni restricción alguna en cualquier mercado de productos o servicios logísticos.

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 en un perjuicio al interés económico general.

Que, en consecuencia, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, emitió el Dictamen de fecha 20 de abril de 2024 correspondiente a la “CONC. 1890”, en el cual recomendó a la SECRETARÍA DE INDUSTRIA Y COMERCIO autorizar la operación de concentración económica notificada que consiste en la adquisición, por parte de la firma URENT S.A. de la totalidad del inmueble del Parque Logístico Norte, un predio de CIENTO SESENTA Y OCHO MIL METROS CUADRADOS (168.000 m2) ubicado en la Localidad de Tortuguitas, Partido de Malvinas Argentinas, en la zona norte de la Provincia de BUENOS AIRES, todo ello en virtud de lo establecido en el inciso a) del Artículo 14 de la Ley N° 27.442.

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, los Decretos Nros 480 de fecha 23 de mayo de 2018 y su modificatorio y 50 de fecha 19 de diciembre de 2019 y sus modificatorios.

Por ello,

EL SECRETARIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Autorízase la operación de concentración económica notificada que consiste en la adquisición, por parte de la firma URENT S.A. de la totalidad del inmueble del Parque Logístico Norte, un predio de CIENTO SESENTA Y OCHO MIL METROS CUADRADOS (168.000 m2) ubicado en la Localidad de Tortuguitas, Partido de Malvinas Argentinas, en la zona norte de la Provincia de BUENOS AIRES, todo ello en virtud de lo establecido en el inciso a) del Artículo 14 de la Ley N° 27.442.

ARTÍCULO 2°.- Notifíquese a las partes interesadas.

ARTÍCULO 3°.- Comuníquese y archívese.

Digitally signed by LAVIGNE Pablo Agustin
Date: 2024.05.29 17:24:22 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL
ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.05.29 17:24:35 -03:00



AL SEÑOR SECRETARIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO:

Elevamos para su consideración el presente dictamen en el marco de las actuaciones que tramitan bajo el expediente EX-2022-139746715-APN-DR#CNDC, caratulado: “URENT S.A. S/NOTIFICACIÓN ARTÍCULO 9 DE LA LEY 27.442” (CONC. 1890).

I DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN Y ACTIVIDAD DE LAS PARTES

1. El 29 de diciembre del 2022, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA (“CNDC”) recibió la notificación de una operación de concentración económica que consiste en la adquisición, por parte de la firma URENT S.A. (“URENT”), de la totalidad del inmueble del Parque Logístico Norte (“PLN”), un predio de 168.000 m² ubicado en la provincia de Buenos Aires.
2. PLN se destina al almacenamiento y distribución de productos, con 2 naves logísticas con un total de 96.000 m² que se encuentra alquilado a distintas empresas que lo utilizan como centro de distribución. La operación notificada implica también la cesión de los contratos de locación vigentes en el PLN, los cuales conservarán como mínimo su período de vigencia original.
3. URENT es una sociedad cuya única actividad actualmente es ser titular de PLN, así como su administración y la locación de las naves logísticas del predio.
4. La última controlante de URENT es UNILEVER PLC (“UNILEVER”), un grupo empresarial con foco en la producción y comercialización de alimentos y productos de consumo masivo, con presencia en Argentina a través de varias subsidiarias, prestando además servicios de *e-commerce* e inmobiliarios.
5. El perfeccionamiento de la transacción tuvo lugar el 22 de diciembre de 2022, por lo que la operación fue notificada en tiempo y forma.¹

II ENCUADRAMIENTO JURÍDICO Y PROCEDIMIENTO

6. El 29 de diciembre de 2022, como ya se dijera, URENT notificó la operación de concentración económica mediante la presentación del Formulario F-1. La notificación fue efectuada en tiempo y forma, de conformidad a lo estipulado en los artículos 9° y 84 de la Ley 27.442.
7. La obligación de efectuar la notificación obedece a que el volumen de negocios de las firmas afectadas supera el umbral de CIEN MILLONES (100.000.000) de unidades móviles establecido en el artículo 9° de la Ley 27.442 —monto que, al momento del cierre de la operación, equivalía a PESOS OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES (AR\$ 8.345.000.000,00)—, y la transacción no encuadra en ninguna de las excepciones previstas en dicha norma.²

¹ Ver presentación del 29 de diciembre de 2022.

² La Ley 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

8. El 10 de enero de 2023 —y tras analizar la presentación efectuada—, esta CNDC consideró que la información aportada se hallaba incompleta, formulando observaciones y comunicando a la parte notificante que el plazo previsto en el artículo 14 de la Ley 27.442 no comenzaría a correr hasta tanto no diera cumplimiento a lo solicitado. El requerimiento fue notificado el 10 de enero de 2023.
9. El 13 de marzo de 2024, la parte notificante dio respuesta a lo solicitado, teniéndose por completo el Formulario F-1 oportunamente presentado.
10. El plazo establecido en el artículo 14 de la Ley 27.442 comenzó a correr el día hábil posterior a la fecha mencionada.

III EFECTOS DE COMPETENCIA DE LA CONCENTRACIÓN NOTIFICADA

III.1. Naturaleza de la operación

11. La operación notificada consiste en la adquisición de PLN por parte de URENT, una subsidiaria de UNILEVER en la Argentina.
12. La unidad de negocios adquirida incluyen ciertos bienes muebles que hacen al funcionamiento del predio (*racks*, un grupo electrógeno y sistema de CCTV para vigilancia) ubicado en el partido de Malvinas Argentinas, provincia de Buenos Aires, así como la cesión plena de los contratos de locación de las parcelas de almacenamiento y distribución de productos por parte de cinco empresas locatarias.
13. A continuación, en la Tabla 1 se consignan las empresas afectadas en la operación, junto a una descripción breve de las actividades económicas principales desarrolladas en el país.

Tabla 1 | Actividades desarrolladas por las empresas afectadas

en la República Argentina.

Empresas	Actividad
<i>Grupo Comprador</i>	
UNILEVER DE ARGENTINA S.A.	Su actividad principal es la fabricación y comercialización de productos de consumo masivo.

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 vigencia 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 31 de enero de 2022, la ex Secretaria de Comercio Interior dictó la Resolución SCI 35/2022, que estableció el valor de la unidad móvil en PESOS OCHENTA Y TRES CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS (\$83,45).

<p>URENT S.A.</p>	<p>Presta servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes urbanos propios o arrendados. A la fecha de la adquisición la presente operación constituía la primera compra de un inmueble urbano que había formalizado.</p>
<p>CLUB DE BENEFICIOS S.A.U.</p>	<p>Su actividad principal es la de <i>e-commerce</i>, en virtud de la cual realiza la compraventa y distribución online de productos de consumo masivo, tanto de Unilever como de otras marcas (que no compiten con Unilever), a usuarios (consumidores) de su plataforma online, que es de acceso cerrado y exclusivo para determinadas personas como beneficio empresarial establecido por convenio con su empleador.</p>
<p>ARISCO S.A.</p>	<p>Su actividad principal es la de ser licenciataria de ciertas marcas de productos alimenticios del Grupo Unilever en Argentina, en virtud de lo cual tiene contratos de fason y comercialización por su cuenta y orden con Unilever Argentina, quien produce y comercializa estos productos.</p>
<p>COMPRE AHORA S.A. (anteriormente denominada GRONEXTAR S.A.)</p>	<p>Su actividad principal es la de proveer una plataforma digital Business to Business – B2B - (denominada Compre Ahora) que puede ser utilizada por distintos comercios minoristas del canal tradicional para realizar compras a distribuidores mayoristas de productos de terceros fabricantes.</p>
<p>UNILEVER PLC</p>	<p>En forma indirecta, a través de la unidad de negocios denominada UNILEVER INTERNATIONAL, comercializa un portfolio muy limitado de productos de nicho por intermedio de un distribuidor local que los importa desde el exterior (estos productos son cremas de belleza de la marca Dove, jabón de la marca Pears y toallitas</p>

	húmedas antibacteriales de la marca LifeBuoy) ³ .
ULANDS S.A.	Presta servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes rurales propios o arrendados. Antes de la operación no arrendaba ni era propietario de ningún otro inmueble o campo.
<i>Objeto de la operación</i>	
PLN	Predio de 168.000 m ² ubicado en Malvinas Argentinas, zona norte de la Provincia de Buenos Aires, destinado al almacenamiento y distribución de productos, con 2 naves logísticas con un total de 96.000 m ² y con seguridad las 24hs. Incluye ciertos bienes que hacen al funcionamiento y los contratos de locación con cinco empresas que ya se encontraban alquilando parcelas.

Fuente: CNDC en base a datos aportados por la parte notificante en el marco del presente expediente.

14. Conforme surge de la tabla precedente, esta CNDC considera que los efectos de la presente operación de concentración influyen en el mercado de espacios logísticos destinados al depósito y almacenamiento de bienes en el ámbito de lo que se conoce como AMBA (por «Área Metropolitana de Buenos Aires»).
15. Cabe aclarar que, con anterioridad a la notificación de la presente operación, esta CNDC no se había expedido sobre la definición de mercado relevante de producto y geográfico relacionado con espacios logísticos destinados al depósito y almacenamiento.
16. No obstante, cabe destacar que este espacio logístico ubicado en Malvinas Argentinas, Provincia de Buenos Aires es el primero que adquiere UNILEVER DE ARGENTINA S.A. de forma indirecta, a través de URENT.
17. Dado que UNILEVER DE ARGENTINA S.A. utiliza espacios para almacenar sus productos en distintos espacios logísticos (incluido el que adquiere en la operación bajo estudio, podría

³ La parte notificante informó que estos productos son comercializados a través de una unidad de negocios denominada UNILEVER INTERNATIONAL. Dichos productos los distribuye una empresa local ajena al grupo comprador, que los importa desde el exterior. Los mismos —según dicen las partes— no tienen impacto en el negocio de UNILEVER DE ARGENTINA S.A., ni pasan en ningún momento por el centro de distribución en PLN.

interpretarse que la operación bajo estudio genera una integración de tipo vertical. Sin embargo, atento a que la operación notificada implica una primera inversión inmobiliaria para el Grupo Comprador, y que existe una amplia oferta de espacios logísticos en un entorno altamente competitivo, no existe posibilidad de que dicho Grupo lleve adelante prácticas anticompetitivas que resulten en un cierre de mercado ni restricción alguna en cualquier mercado de productos o servicios logísticos.

18. Por todo lo expuesto, la presente operación no despierta preocupación desde el punto de vista de la competencia, ni para el Grupo Comprador ni para sus competidores.

III.2. Cláusulas de restricciones accesorias a la competencia

19. Esta CNDC advierte la presencia de cláusulas potencialmente restrictivas de la competencia en la documentación contractual acompañada por la parte notificante.
20. En efecto, en virtud de la cláusula de No Captación pautada en el instrumento que implementa la operación notificada, los vendedores de PLN están obligadas —durante el plazo de duración de los respectivos contratos de locación entre PLN y sus locatarios a la fecha de la Oferta de Contrato de Compraventa— a no contratar, captar, negociar, celebrar o acordar cualquier tipo de operación respecto de inmuebles, como locaciones, comodatos o derechos de uso.
21. La parte notificante señala que esta obligación fue pautada como medida de protección de la inversión de URENT sobre PLN. En otras palabras, manifiestan que la cláusula impide que el vendedor pueda captar a los clientes que tienen un contrato vigente, por el plazo en que estos tengan contratos de locación con PLN, protegiendo la inversión de URENT al preservar los activos de PLN —en este caso, los contratos de locación transferidos.
22. En el caso analizado, según se ha expuesto precedentemente, se aprecia que la finalidad de las restricciones descriptas previamente tiene por objeto únicamente al PLN y al alquiler de naves logísticas, que resulta la actividad específica desarrollada en el predio.
23. En tal sentido, esta CNDC concluye que no ha encontrado elementos de preocupación respecto de la operación notificada y, habiendo evaluado los criterios de necesidad, vinculación, duración, las partes involucradas y el alcance de las mismas, no existen objeciones que formular a las restricciones estipuladas, tal como han sido acordadas por las partes contratantes en el marco de la transacción, todo ello en el marco de las condiciones y términos previamente reseñados.

IV CONCLUSIÓN

24. De acuerdo a lo expuesto precedentemente, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA concluye que la operación de concentración económica notificada no infringe el artículo 8° de la Ley 27.442, al no disminuir, restringir o distorsionar la competencia de modo que pueda resultar un perjuicio al interés económico general.
25. Por ello, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA recomienda al SEÑOR SECRETARIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO autorizar la operación de concentración económica que consiste en la adquisición, por parte de la firma URENT S.A. de la totalidad del inmueble del Parque Logístico Norte, un predio de 168.000 m2 ubicado en la localidad de Tortuguitas, partido de Malvinas Argentinas, en la zona norte de

la provincia de Buenos Aires, todo ello en virtud de lo establecido en el artículo 14 inc. a) de la Ley 27.442.

26. Elévese el presente Dictamen al SEÑOR SECRETARIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO a sus efectos.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

Hoja Adicional de Firmas
Dictamen de Firma Conjunta

Número:

Referencia: CONC. 1890 - Dictamen - Autoriza Art.14 a) Ley 27.442

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 6 pagina/s.

Digitally signed by Florencia Bogo
Date: 2024.04.19 14:48:58 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by Lucas TREVISANI VESPA
Date: 2024.04.19 15:13:18 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by Eduardo Rodolfo Montamat
Date: 2024.04.19 15:58:48 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by Alexis Pirchio
Date: 2024.04.20 15:03:59 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires