



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

Resolución

Número:

Referencia: EX-2023-80090456 - -APN-DR#CNDC - "CONC 1924"

VISTO el Expediente N° EX-2023-80090456 - -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 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, con fecha 12 de julio de 2023, la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, recibió la notificación de una concentración económica consistente en la adquisición por parte de la firma ULANDS S.A. de una fracción de campo ubicado en el Distrito de María Teresa, Departamento de General López, Provincia de SANTA FE.

Que la transacción se instrumentó con la escritura traslativa de dominio de fecha 22 de junio de 2023 y una escritura de recibo de precio de fecha 27 de junio de 2023.

Que el cierre de la transacción tuvo lugar el día 22 de junio de 2023 y no fue notificada en tiempo y forma conforme a lo estipulado en los Artículos 9° y 84 de la Ley N° 27.442.

Que, con fecha 12 de julio de 2023, la firma ULANDS S.A. manifestó que la transacción no constituye una toma de control en los términos del Artículo 7° de la Ley N° 27.442 de Defensa de la Competencia, ya que consiste en la compra de un campo de QUINIENTAS SESENTA Y CINCO (565) hectáreas situado en el Departamento de General López, Provincia de SANTA FE.

Que según su constitución por Escritura N° 3651, publicada en el Boletín Oficial el día 22 de diciembre de 2022, surge que la compradora en esta operación, la firma ULANDS S.A., tiene como objeto social "... (i) la adquisición, bajo cualquier título, de cualquier clase de bienes inmuebles o muebles urbanos y/o rurales, su

arrendamiento, subarrendamiento, transferencia, venta, constitución de gravámenes y la celebración de cualquier clase contrato cuyo objeto sean dichos bienes; (ii) la explotación por sí, y/o a través de terceros, de establecimientos urbanos y/o rurales ganaderos, agrícolas, frutícolas, forestales, de ganado, hacienda de todo tipo, cultivos, incorporación y recuperación de tierras, la siembra, recolección de cosechas, preparación de cosechas para el mercado, o la ejecución de otras operaciones y procesos agrícolas y/o ganaderos, así como la compra, venta, distribución, importación y exportación de todas las materias primas derivadas de la explotación agrícola y ganadera así como maquinarias necesarias para el desarrollo de la actividad...”.

Que es importante indicar que la COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, en diversos antecedentes, ha definido como activo a una unidad de negocios que posibilite el desarrollo de una o varias actividades, a las que se puedan atribuir un volumen de negocios independiente, con clientela y valor propio originado en la posibilidad de generar asuntos de naturaleza económica.

Que, en consecuencia, atento a que la adquirente tiene como objeto social dedicarse al rubro inmobiliario y la explotación por sí, y/o a través de terceros, de establecimientos rurales ganaderos, agrícolas; actividad económica que comenzó a desarrollar y por la que percibe ingresos económicos, conforme la información que surge de la instrucción de estas actuaciones, se evidencia que la compra del inmueble adquirido constituye la toma de control de un activo en los términos definidos en el párrafo anterior.

Que la firma ULANDS S.A. notificó la operación de concentración económica fuera del plazo establecido en los Artículos 9° y 84 de la Ley N° 27.442, lo que amerita la aplicación de la multa que estipula el inciso d) del Artículo 55, en función de lo establecido por el Artículo 84 de la misma ley.

Que el plazo de una semana previsto en los Artículos 9° y 84 de la Ley N° 27.442 operó el día 29 de junio de 2023, de manera que la notificante presenta un retraso en la notificación de la operación de OCHO (8) días hábiles administrativos, lapso que transcurrió entre el 30 de junio (día hábil posterior al vencimiento del plazo para notificar) y 11 de julio de 2023 (día hábil anterior a la fecha en que se notificó la operación), ambos inclusive.

Que la operación notificada 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 la suma correspondiente a CIEN MILLONES (100.000.000) de Unidades Móviles -monto que, para el año 2023, equivale a PESOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES (\$ 16.255.000.000)-, encontrándose por encima del umbral establecido en el Artículo 9° de la Ley N° 27.442, y no alcanzada por ninguna de las excepciones previstas en dicha norma.

Que según el Artículo 9° del Anexo al Decreto N° 480 de fecha 23 de mayo de 2018 y sus modificatorios, reglamentaria de la Ley N° 27.442, “Los actos indicados en dicho artículo 9° de la Ley N° 27.442, deberán obtener la autorización establecida en el artículo 14 de dicha norma, antes que suceda cualquiera de los siguientes supuestos: (...) En las adquisiciones de propiedad o de cualquier derecho sobre acciones o participaciones de capital o títulos de deuda previo al día en que quedare perfeccionada la adquisición de tales derechos de acuerdo con el convenio o contrato de adquisición”.

Que, en el caso de la operación en análisis, el acto que perfecciona la adquisición de propiedad sobre el mencionado inmueble, es la escritura traslativa de dominio otorgada el día 22 de junio de 2023.

Que el Artículo 84 del Anexo al Decreto N° 480/18 y sus modificatorios establece que “El texto del artículo 9°, primer párrafo, de la Ley N° 27.442 que el artículo 84 de la citada norma establece que regirá hasta tanto transcurra UN (1) año desde la puesta en funcionamiento de la AUTORIDAD NACIONAL DE LA COMPETENCIA, dispone un plazo de UNA (1) semana para la notificación. El mismo comenzará a correr (...) c. En las adquisiciones de la propiedad o de cualquier derecho sobre acciones o participaciones, el día en que quedare perfeccionada la adquisición de tales derechos de acuerdo con el convenio o contrato de adquisición. d. En los demás casos, el día en que quedare perfeccionada la operación en cuestión en virtud de las leyes respectivas”.

Que, por otro lado, el Artículo 9°, párrafos 10 y 11 del Anexo del mismo decreto establece que: "En todos los casos previstos en los incisos a), b), c) y d) del artículo 7° de la Ley N° 27.442, la notificación deberá ser realizada por la parte adquirente o la parte fusionante y fusionada, según corresponda, o sus controlantes inmediatos o finales. En los casos previstos en el inciso e) del artículo citado, la notificación deberá ser realizada por la empresa que adquiera influencia sustancial en la estrategia competitiva de una empresa, sus controlantes inmediatos o finales (...) En todos los casos, la notificación será facultativa para la parte vendedora. El TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA podrá requerir la participación de la vendedora o cedente, según corresponda, en el trámite de notificación".

Que el cierre de la presente operación tuvo lugar el día 22 de junio de 2023 y el Formulario F0 más el F1 fue presentado el día 12 de julio de 2023, conforme lo indicado, la notificante presenta un retraso en la notificación de la operación analizada que asciende a OCHO (8) días hábiles administrativos, lapso que transcurrió entre el 30 de junio y 11 de julio de 2023, ambos inclusive.

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 84 y en el inciso b) del Artículo 55 de la Ley N° 27.442, se considerará para establecer la multa que aquí se recomienda el “volumen de negocios consolidado a nivel nacional registrado por el grupo económico al que pertenezcan los infractores, durante el último ejercicio económico”.

Que en el caso que se analiza, la multa solo se impone a la empresa compradora obligada a notificar la presente operación de concentración económica, esto es, la firma ULANDS S.A.

Que la firma notificante menciona que fue inscripta en la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA de la SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES del MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS el día 13 de febrero del 2023 y, por lo tanto, al momento de la notificación analizada no contaba con estados contables.

Que, sin embargo, se advierte que el precio abonado por el inmueble oscila entre los PESOS TRES MIL QUINIENTOS MILLONES (\$ 3.500.000.000) y PESOS CUATRO MIL MILLONES (\$ 4.000.000.000), sumas que se consignan en rango en atención a que fue solicitada la confidencialidad del precio.

Que, con relación al objeto de la operación, se observa que el precio de los alquileres efectivamente percibidos por la compradora al momento de dictaminar las presentes actuaciones y conforme a la información aportada al expediente, asciende a PESOS VEINTISÉIS MILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS (\$ 26.089.456,57).

Que la función disuasoria de la multa a imponer estipula que ésta será mayor cuanto mayor sea el plazo de demora, y que tal circunstancia será tenida en cuenta al momento de establecer el quantum de la sanción.

Que el retardo en efectuar la notificación fue de OCHO (8) días hábiles, contados desde el 30 de junio de 2023, día hábil posterior a que venció el plazo para notificar, hasta el 11 de julio de 2023, ya que el 12 de julio de 2023 se notificó la operación.

Que el Artículo 84 de Ley N° 27.442 dispone que, en caso de incumplimiento con el deber de notificar la concreción de una operación de concentración económica dentro del plazo estipulado, se aplicará la multa establecida en el inciso d) del Artículo 55 de la misma norma, la cual podrá ascender a “una suma diaria de hasta un cero coma uno por ciento (0,1 %) del volumen de negocios consolidado a nivel nacional registrado por el grupo económico al que pertenezcan los infractores, durante el último ejercicio económico. En caso de no poder aplicarse el criterio precedente, la multa podrá ser de hasta una suma equivalente a setecientos cincuenta mil (750.000) unidades móviles diarios”.

Que el total de volumen del grupo de la empresa compradora y el objeto de la operación asciende a PESOS DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO TRECE CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$ 286.793.855.113,25). El CERO COMA UNO POR CIENTO (0,1 %) de esta suma asciende a PESOS DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO CON ONCE CENTAVOS (\$ 286.793.855,11) que equivale a QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES CON CINCUENTA Y SIETE (566.573,57) Unidades Móviles conforme la Resolución N° 48 de fecha 23 de enero de 2024 de la SECRETARÍA DE COMERCIO del MINISTERIO DE ECONOMÍA, publicada en el Boletín Oficial el día 24 de enero de 2024, que asciende a un valor de PESOS QUINIENTOS SEIS CON DIECINUEVE CENTAVOS (\$ 506,19).

Que en lo que se refiere a la graduación de la multa, el Artículo 56 de la Ley N° 27.442 establece que la autoridad de aplicación deberá considerar la gravedad de la infracción, el daño causado, el tamaño del mercado afectado, la duración de la concentración y la reincidencia o antecedentes del responsable, así como también la capacidad económica. Este mismo artículo dispone que el nivel de colaboración prestado por el infractor podrá ser considerado un atenuante en la graduación de la sanción.

Que el Artículo 56 del Decreto N° 480/18 y sus modificatorios, reglamentario de la mencionada ley, estipula que: " La imposición de la multa se realizará por Resolución fundada del TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, identificando a las personas humanas o jurídicas involucradas en los actos prohibidos en los Capítulos I y II y en el artículo 8° del Capítulo III de la Ley N° 27.442 y, conforme lo dispuesto en el artículo 55 de dicha Ley, será expresada en unidades móviles y será fehacientemente notificada a las partes".

Que la referida COMISIÓN entendió que en el caso concreto deben considerarse como atenuantes: (i) el hecho que, de acuerdo con el presente dictamen, la operación notificada no viola el Artículo 8° de la Ley N° 27.442 y no despierta preocupación desde el punto de vista de la competencia; (ii) que la firma ULANDS S.A. se ha presentado espontáneamente a notificar la operación y ha prestado absoluta colaboración en todos los pedidos de información que les efectuara la referida COMISIÓN; (iii) que no hubo indicios de maniobras para ocultar la operación y evitar la notificación; y (iv) que la firma ULANDS S.A. no tiene antecedentes de otra notificación tardía.

Que la referida COMISIÓN entiende que corresponde aplicar a la firma ULANDS S.A., en su carácter de adquirente y de conformidad a lo previsto en el inciso d) del Artículo 55 de la Ley N° 27.442, una multa de MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS CON CUARENTA Y TRES (1.416,43) Unidades Móviles por día, equivalente al CERO COMA VEINTICINCO POR CIENTO (0,25 %) del máximo diario posible, que en total suma por los

OCHO (8) días de retraso la cantidad de ONCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UNO CON CUARENTA Y CUATRO (11.331,44) Unidades Móviles, que se encuentra dentro de los parámetros establecidos por el artículo citado.

Que la referida COMISIÓN concluye 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 perjuicio al interés económico general.

Que, en consecuencia, la referida COMISIÓN, emitió el Dictamen de fecha 14 de marzo de 2024 correspondiente a la “CONC. 1924”, en el cual recomendó a esta Secretaría: a) autorizar la operación notificada consistente en la adquisición por parte de la firma ULANDS S.A. de una fracción de campo de QUINIENTAS SESENTA Y CINCO (565) hectáreas ubicado en el Distrito de María Teresa, Departamento de General López, Provincia de SANTA FE, todo ello en virtud de lo establecido en el inciso a) del Artículo 14 de la Ley N° 27.442. (b) Imponer a la firma ULANDS S.A., en su carácter de adquirente del inmueble que constituye el objeto de la transacción, una multa de MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS CON CUARENTA Y TRES (1.416,43) Unidades Móviles por día, equivalente al CERO COMA VEINTICINCO POR CIENTO (0,25 %) del máximo diario posible, que en total suma por los OCHO (8) días de retraso la cantidad de ONCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UNO CON CUARENTA Y CUATRO (11.331,44) Unidades Móviles, en virtud de la notificación tardía de la operación de concentración económica analizada en las presentes actuaciones y de conformidad con lo previsto en los Artículos 9°, 84 y 55, inciso d), de la Ley N° 27.442. (c) Establecer el plazo de QUINCE (15) días hábiles para que se haga efectiva la sanción desde la notificación de la respectiva resolución, bajo apercibimiento de efectuar la ejecución judicial de la misma, por intermedio de la Dirección de Asuntos Legales de Comercio y Minería de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE INDUSTRIA Y DESARROLLO PRODUCTIVO de la SECRETARÍA DE INDUSTRIA Y DESARROLLO PRODUCTIVO del MINISTERIO DE ECONOMÍA. (d) Hágase saber a las partes que la multa deberá ser abonada a través de la plataforma ERecauda, emitiendo un Volante de Pago Electrónico a favor de la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia – Multas Concentraciones.

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 sus modificatorios y 50 de fecha 19 de diciembre de 2019 y sus modificatorios.

Por ello,

EL SECRETARIO DE COMERCIO

RESUELVE

ARTÍCULO 1°.- Autorízase la operación notificada, consistente en la adquisición por parte de la firma ULANDS S.A. de una fracción de campo de QUINIENTAS SESENTA Y CINCO (565) hectáreas, ubicado en el Distrito de María Teresa, Departamento de General López, Provincia de SANTA FE, todo ello en virtud de lo establecido en el inciso a) del Artículo 14 de la Ley N° 27.442.

ARTÍCULO 2°.- Impónese a la firma ULANDS S.A., en su carácter de adquirente del inmueble que constituye el objeto de la transacción, una multa de MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS CON CUARENTA Y TRES

(1.416,43) Unidades Móviles por día, equivalente al CERO COMA VEINTICINCO POR CIENTO (0,25 %) del máximo diario posible, que en total suma por los OCHO (8) días de retraso la cantidad de ONCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UNO CON CUARENTA Y CUATRO (11.331,44) Unidades Móviles, en virtud de la notificación tardía de la operación de concentración económica analizada en las presentes actuaciones y de conformidad con lo previsto en los Artículos 9º, 84 y 55, inciso d), de la Ley N° 27.442.

ARTÍCULO 3º.- Establécese el plazo de QUINCE (15) días hábiles para que se haga efectiva la sanción desde la notificación de la respectiva resolución, bajo apercibimiento de efectuar la ejecución judicial de la misma, por intermedio de la Dirección de Asuntos Legales de Comercio y Minería de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE INDUSTRIA Y DESARROLLO PRODUCTIVO de la SECRETARÍA DE INDUSTRIA Y DESARROLLO PRODUCTIVO del MINISTERIO DE ECONOMÍA.

ARTÍCULO 4º.- Hácese saber a las partes que la multa deberá ser abonada a través de la plataforma E-Recauda, emitiendo un Volante de Pago Electrónico a favor de la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia - Multas Concentraciones.

ARTÍCULO 5º.- Notifíquese de la presente medida a las partes interesadas.

ARTÍCULO 6º.- Comuníquese y archívese.



AL SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO:

Elevamos para su consideración el presente dictamen referido a la operación de concentración económica que tramita bajo el expediente EX-2023-80090456 -APN-DR#CNDC del registro del MINISTERIO DE ECONOMÍA, caratulado "ULANDS S.A. S/NOTIFICACIÓN ART. 9 DE LA LEY N° 27.442 (CONC.1924)".

I. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN Y ACTIVIDAD DE LAS PARTES

I.1. La operación

1. Con fecha 12 de julio de 2023, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA (en adelante, "CNDC"), recibió la notificación de una concentración económica consistente en la adquisición por parte de ULANDS S.A (en adelante "ULANDS") de una fracción de campo ubicado en el distrito de María Teresa, departamento de General López, Provincia de Santa Fe (en adelante, "EL INMUEBLE").
2. ULANDS es una sociedad anónima constituida bajo las leyes argentina dedicada a prestar servicios inmobiliarios, con bienes rurales propios o arrendados. Su última controlante es UNILEVER PLC (en adelante "UNILEVER"), una compañía inglesa dedicada a las actividades de inversión con presencia en Argentina donde, a través de numerosas subsidiarias —ver Tabla N.º 1—, participa en la industria de fabricación y comercialización de alimentos y productos de consumo masivo, como así también presta servicios de *e-commerce* e inmobiliarios.
3. El objeto de la operación lo compone una fracción de campo ubicado en el distrito de María Teresa, departamento de General López, provincia de Santa Fe, con una superficie total, según título, de quinientas sesenta y cinco hectáreas, cincuenta y un áreas y cuarenta y siete centiáreas.
4. El INMUEBLE se encuentra actualmente alquilado a la empresa FERTILEM S.R.L. (en adelante "FERTILEM") una empresa dedicada a la producción agrícola ganadera que explota comercialmente el campo en su calidad de arrendatario.

5. La transacción se instrumentó con la escritura traslativa de dominio de fecha 22 de junio de 2023¹ y una escritura de recibo de precio de fecha 27 de junio de 2023.
6. El cierre de la transacción tuvo lugar el 22 de junio de 2023 y no fue notificada en tiempo y forma.

II. OBLIGACIÓN DE NOTIFICAR LA PRESENTE OPERACIÓN DE CONCENTRACIÓN ECONÓMICA

7. Con fecha 12 de julio de 2023 ULANDS presentó el formulario F0 mas el F1 y manifestó que la transacción no constituye una toma de control en los términos del artículo 7 de la Ley 27.442 de Defensa de la Competencia (en adelante, “LDC”) ya que consiste en la compra de un campo de 565 hectáreas situado en el departamento de Gral. López, Provincia de Santa Fe, que la compradora es una sociedad controlada indirectamente por UNILEVER, una empresa de consumo masivo con sede en Londres, Reino Unido.
8. Afirma que el propósito de la compra del INMUEBLE fue, exclusivamente, una estrategia para el resguardo de valor de las tenencias en moneda local de UNILEVER y que esta no realizará ni tiene proyectado realizar respecto del campo, explotación directa alguna ni desarrollar nuevas líneas de negocios relativas a él.
9. Explica que el INMUEBLE no será explotado comercialmente por ULANDS y explica que, previo a la compra y luego de ella, FERTILEM, una empresa que no tiene vinculación alguna -ni societaria ni de otro tipo- con ULANDS o UNILEVER, explotará comercialmente el campo en su calidad de arrendatario.
10. Asimismo, informó en el marco de la instrucción de las presentes actuaciones que comenzó a percibir los cánones locativos acordados en el contrato de alquiler. Percibió la primera cuota anual, manifestado que la segunda y la tercera correspondientes al primer año de locación se abonarán en enero y mayo de 2024 respectivamente.
11. Entiende de esta manera que al estar el campo arrendado a FERTILEM, y continuar en dicho estado por lo menos hasta el 2026, ULANDS no tiene forma de determinar la estrategia

¹ Agregada mediante IF-2023-80072402-APN-DR#CNDC (página 6/15).

competitiva del INMUEBLE en cuestión, la que sólo es competencia del arrendatario.

12. Sostiene que las empresas del grupo UNILEVER en Argentina nunca han administrado establecimientos agropecuarios, careciendo de la capacidad técnica-administrativa requerida para ello, siendo consecuentemente la estrategia adoptada la entrega del campo a terceros para que realicen esa explotación.
13. De la información publicada en el Boletín Oficial el 22 de diciembre de 2022², surge que la compradora en esta operación, ULANDS, tiene como objeto social “... **(i) la adquisición, bajo cualquier título, de cualquier clase de bienes inmuebles o muebles urbanos y/o rurales, su arrendamiento, subarrendamiento, transferencia, venta, constitución de gravámenes y la celebración de cualquier clase contrato cuyo objeto sean dichos bienes; (ii) la explotación por sí, y/o a través de terceros, de establecimientos urbanos y/o rurales ganaderos, agrícolas, frutícolas, forestales, de ganado, hacienda de todo tipo, cultivos, incorporación y recuperación de tierras, la siembra, recolección de cosechas, preparación de cosechas para el mercado, o la ejecución de otras operaciones y procesos agrícolas y/o ganaderos, así como la compra, venta, distribución, importación y exportación de todas las materias primas derivadas de la explotación agrícola y ganadera así como maquinarias necesarias para el desarrollo de la actividad...**”.
14. Es importante indicar que esta CNDC, en diversos antecedentes, ha definido como activo a una unidad de negocios que *“posibilite el desarrollo de una o varias actividades, a las que se puedan atribuir un volumen de negocios independiente, con clientela y valor propio originado en la posibilidad de generar asuntos de naturaleza económica”*³.
15. En consecuencia, atento a que la adquirente tiene como objeto social dedicarse al rubro inmobiliario y la explotación por sí, y/o a través de terceros, de establecimientos rurales ganaderos, agrícolas; actividad económica que comenzó a desarrollar y por la que percibe ingresos económicos, conforme la información que surge de la instrucción de estas actuaciones, se evidencia que la compra del inmueble adquirido constituye la toma de control de un activo en los términos definidos en el párrafo anterior.

² Agregada a las actuaciones mediante IF-2023-126590188-APN-DR#CNDC en el número de orden 55.

³ OPINION CONSULTIVA N° 83 - 27/12/2000- y casos similares puestos a consideración de este Organismo, opiniones consultivas N° 93, 98, 101, 102, 130, 131, 173, 178, 212, entre otras.

16. Lo anterior se desarrolla a menor efecto aclaratorio, pues es claro que en los casos en que una empresa entiende que una operación de concentración económica no resulta alcanzada por la obligación prevista en el artículo 9 de la Ley 27.442, debe solicitar formalmente la opinión consultiva prevista en el artículo 10 de la misma norma, situación que no ha sido expresamente solicitada por la notificante, quien -por el contrario y más allá de sus manifestaciones- ha optado por notificar la operación que aquí se analiza.

III. ENCUADRAMIENTO JURÍDICO Y PROCEDIMIENTO

17. Con fecha 12 de julio de 2023 ULANDS presentó el formulario F0 más el F1 correspondiente. La notificación **no** fue realizada de acuerdo a lo estipulado en los artículos 9º y 84 de la Ley 27.442.

18. El plazo de una semana previsto en los artículos 9 y 84 de la Ley 27.442 operó el 29 de junio de 2023, de manera que la notificante presenta un retraso en la notificación de la operación de OCHO (8) días hábiles administrativos, lapso que transcurrió entre el 30 de junio (días hábil posterior al vencimiento del plazo para notificar) y 11 de julio de 2023 (día hábil anterior a la fecha en que se notificó la operación), ambos inclusive.

19. La operación notificada constituye una concentración económica en los términos del artículo 7º, inc. d), de la Ley 27.442 de Defensa de la Competencia.

20. 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 2023 equivale a PESOS DIECISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES —, encontrándose por encima del umbral establecido en el artículo 9º de la Ley 27.442, y no alcanzada por ninguna de las excepciones previstas en dicha norma⁴.

⁴ Al respecto, conviene destacar que 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 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 3 de febrero de 2023 el SECRETARIO DE COMERCIO dictó la Resolución N.º 63/2023, publicada en el Boletín Oficial el 7 de febrero 2023, que en su Artículo 1 modifica en valor de unidad móvil a la suma de pesos PESOS CIENTO SESENTA Y DOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS (\$ 162,55). En su artículo 3 establece que

21. El 13 de julio de 2023 esta CNDC, luego de analizar la presentación realizada, 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 quedaba suspendido hasta que la parte no diera cumplimiento a lo solicitado. El requerimiento fue notificado el mismo 13 de julio de 2023.
22. El 18 de enero de 2024 la parte notificante dio respuesta a lo solicitado, teniéndose por completo el Formulario F0 más el F1 acompañado.
23. 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 LA OPERACIÓN DE CONCENTRACIÓN NOTIFICADA

III.1. Naturaleza de la operación

24. La operación consiste en la adquisición por parte de ULANDS de una fracción de campo ubicado en el distrito de María Teresa, departamento de General López, Provincia de Santa Fe.
25. En la Tabla N° 1 se consignan las compañías afectadas en la operación y la descripción de la actividad económica que desarrolla cada una en el país:

Tabla N° 1. Actividades desarrolladas por las empresas afectadas en Argentina.

Empresa	Actividad
Grupo Objeto	
UNILEVER DE ARGENTINA S.A.	Su actividad principal es la fabricación y comercialización de productos de consumo masivo.
URENT S.A.	Presta servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes urbanos propios o arrendados.

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

ARISCO S.A.	<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>
CLUB DE BENEFICIOS S.A.U	<p>Su actividad principal es la de e-commerce, 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>
GRONEXTAR S.A.	<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>
UNILEVER INTERNATIONAL.	<p>Comercializa un portfolio muy limitado de productos de nicho a través de un distribuidor local que los importa desde el exterior.</p>
ULANDS S.A.	<p>Su objeto social incluye prestar servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con</p>

	bienes rurales propios o arrendados. Concretamente antes de la operación no arrendaba ni era propietario de ningún otro campo.
Grupo Comprador	
FRACCIÓN DE CAMPO	Campo de 565 Has, situado en el departamento de Gral. López, Provincia de Santa Fe.

Fuente: CNDC en base a información aportadas por las partes en el presente expediente.

26. Vale destacar que si bien el Grupo UNILEVER informó que es titular de otros dos inmuebles con destino a alquiler⁵, uno situado en El Parque Logístico Norte, ubicado en Malvinas Argentinas, provincia de Buenos Aires y el otro lo conforma una parcela (identificada como numero 16 sita en la SECCION P, QUINTA 1) dentro del Complejo Industrial Hurlingham, ubicado en el partido de Hurlingham, provincia de Buenos Aires, y considerando que - en una hipótesis de máxima - las tierras con destino logístico y/o industrial son un mercado diferente⁶ a las tierras con destino a explotación agropecuaria, no se evidencian relaciones económicas de tipo horizontal o vertical que pudieran generar cambios en las condiciones de competencia imperantes en los mercados afectados por la misma.
27. Por lo expuesto esta Comisión Nacional considera que la concentración bajo análisis no despierta preocupación desde el punto de vista de la competencia.

⁵ Cuyas adquisiciones se encuentran actualmente en análisis ante esta CNDC.

⁶ Al respecto ver dictámenes CNDC donde se analiza la transferencia de tierras con destino logístico e industrial. "PBBPOLISUR S.R.L. (PILAR) S/NOTIFICACIÓN ART.9 DE LA LEY 27.442" (CONC.1863)" EX-2022-84000281- -APN-DR#CNDC Dictamen CNDC IF-2022-105879939-APN-CNDC#MEC de fecha 4 de octubre de 2022, autorizada mediante RESOL-2022-85-APN-SC#MEC de fecha 14 de noviembre de 2022, y "PBBPOLISUR S.R.L. Y HORMETAL S.A. S/NOTIFICACIÓN ART.9 DE LA LEY 27.442 (CONC.1865)" EX-2022-85997835- -APN-DR#CNDC Dictamen CNDC IF-2022-117116247-APN-CNDC#MEC de fecha 2 de noviembre de 2022, autorizada mediante RESOL-2022-98-APN-SC#MEC de fecha 15 de noviembre de 2022.

III.2. Cláusulas de restricciones accesorias a la competencia

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

IV. MULTA POR NOTIFICACIÓN TARDÍA

IV.1. Consideraciones y análisis sobre la notificación tardía

29. Como ya fue señalado en este dictamen, ULANDS notificó la operación de concentración económica fuera del plazo establecido en los artículos 9 y 84 de la Ley 27.442, lo que amerita la aplicación de la multa que estipula el artículo 55, inc. (d), en función de lo establecido por el artículo 84 de la misma ley.

30. En efecto, conforme dispone el artículo 9 del Decreto N.º 480/2018, reglamentario de la Ley 27.442, *“... los actos indicados en dicho artículo 9º de la Ley N° 27.442, deberán obtener la autorización establecida en el artículo 14 de dicha norma, antes que suceda cualquiera de los siguientes supuestos... En las adquisiciones de propiedad o de cualquier derecho sobre acciones o participaciones de capital o títulos de deuda previo al día en que quedare perfeccionada la adquisición de tales derechos de acuerdo con el convenio o contrato de adquisición...”*.

31. En el caso de la operación en análisis el acto que perfecciona la adquisición de propiedad sobre el INMUEBLE es la escritura traslativa de dominio otorgada el día 22 de junio de 2023, conforme surge del IF-2023-80072402-APN-DR#CNDC página 6/15.

32. Por su parte, el artículo 84 del Decreto N.º 480/2018, reglamentario de la Ley 27.442, dispone que *“El texto del artículo 9º, primer párrafo, de la Ley N° 27.442 que el artículo 84 de la citada norma establece que regirá hasta tanto transcurra UN (1) año desde la puesta en funcionamiento de la AUTORIDAD NACIONAL DE LA COMPETENCIA, dispone un plazo de UNA (1) semana para la notificación. El mismo comenzará a correr... c. En las adquisiciones de la propiedad o de cualquier derecho sobre acciones o participaciones, el día en que quedare perfeccionada la adquisición de tales derechos de acuerdo con el convenio o contrato de adquisición. d. En los demás casos, el día en que quedare perfeccionada la operación en cuestión en virtud de las leyes respectivas”*.

33. Por otro lado, el artículo 9, párrafos 10 y 11 del mismo decreto establece que: *“En todos los casos previstos en los incisos a), b), c) y d) del artículo 7º de la Ley N° 27.442, la notificación deberá ser realizada por*

la parte adquirente o la parte fusionante y fusionada, según corresponda, o sus controlantes inmediatos o finales. En los casos previstos en el inciso e) del artículo citado, la notificación deberá ser realizada por la empresa que adquiera influencia sustancial en la estrategia competitiva de una empresa, o sus controlantes inmediatos o finales... En todos los casos, la notificación será facultativa para la parte vendedora. El TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA podrá requerir la participación de la vendedora o cedente, según corresponda, en el trámite de notificación".

34. El cierre de la presente operación tuvo lugar el 22 de junio de 2023 y el Formulario F0 mas el F1 fue presentado el día 12 de julio de 2023, conforme lo indicado, la notificante presenta un retraso en la notificación de la operación analizada que asciende a **OCHO (8) días** hábiles administrativos —lapso que transcurrió entre el 30 de junio y 11 de julio de 2023, ambos inclusive.

IV.2. Consideraciones acerca de la capacidad económica de la adquirente y el grupo económico al que pertenece.

35. De conformidad con lo establecido en el artículo 84 y 55, inc. (d) de la Ley 27.442, se considerará para establecer la multa que aquí se recomienda el “... *volumen de negocios consolidado a nivel nacional registrado por el grupo económico al que pertenezcan los infractores, durante el último ejercicio económico...*”.
36. En el caso que se analiza, la multa solo se impone a la empresa compradora obligada a notificar la presente operación de concentración económica, esto es, ULANDS S.A.
37. La notificante menciona que fue inscripta en la Inspección General de Justicia el 13 de febrero del 2023 y por lo tanto al momento de la notificación analizada no contaba con estados contables. Sin embargo, se advierte que el precio abonado por el INMUEBLE oscila entre los tres mil quinientos millones (\$3.500.000.000) y cuatro mil millones (\$4.000.000.000), sumas que se consignan en rango en atención a que fue solicitada la confidencialidad del precio.
38. Con relación al objeto de la operación, se observa que el precio de los alquileres efectivamente percibidos por la compradora al momento de dictaminar las presentes actuaciones, conforme la información aportada mediante IF-2023-125697516-APN-DTD#JGM (factura por arrendamiento del INMUEBLE), y de acuerdo a la oferta celebrada entre FERTILEM S.R.L a ULANDS S.A. el 11 de julio de 2023 y agregada mediante RE-2023-99033403-APN-

DTD#JGM, asciende a pesos veintiséis millones ochenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y seis con 57/100 (\$ 26.089.456,57).

39. A su vez a fin de evaluar la capacidad económica del infractor, podemos analizar los ingresos que a continuación se detallan que surgen de los estados contables acompañados por la notificante que corresponden a los últimos ejercicios cerrados y aprobados, conforme fuera informado al contestar los sucesivos requerimientos.
40. Los ingresos de las empresas del grupo UNILEVER en Argentina - considerados en el análisis de la presente operación – y que surgen de los respectivos estados contables son:
41. Con relación a la sociedad UNILEVER DE ARGENTINA S.A., tiene un activo de ciento sesenta y siete mil trescientos sesenta y cuatro millones ochocientos doce mil doscientos cuarenta y cuatro pesos (\$167.364.812.244), con ingresos correspondientes al ejercicio contable finalizado el 31 de diciembre de 2022 que ascienden a la suma de pesos doscientos cuarenta y nueve mil cincuenta y tres millones seiscientos treinta y seis mil doscientos noventa y seis (\$ 249.053.636.296).
42. Otra de las empresas del grupo, ARISCO S.A., tiene un activo de pesos once mil trescientos ochenta millones seiscientos setenta mil ciento uno (\$ 11.380.670.101) con ingresos correspondiente al ejercicio contable finalizado el 31 de diciembre de 2022 que ascienden a la suma de pesos diez mil setecientos noventa millones setecientos setenta y cuatro mil seiscientos sesenta y nueve (\$ 10.790.774.669) ⁷.
43. En los estados contables de CLUB DE BENEFICIOS S.A.U. cerrados el 31 de diciembre de 2022, se visualiza que la empresa tiene un activo de pesos setecientos ochenta y ocho mil doscientos sesenta y seis mil cincuenta y siete (\$788.266.057) y se consigna que para el ejercicio los ingresos ascendieron a la suma de PESOS OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESETA Y CINCO MIL SESENTA Y CINCO (\$ 897.665.065)⁸.
44. La empresa COMPRE AHORA S.A. (anteriormente denominada GRONEXTAR S.A.U.) tiene un activo de pesos ochocientos diez mil cuatrocientos cincuenta y nueve mil seiscientos treinta (\$810.459.630), mientras que los ingresos correspondientes al ejercicio contable finalizado el 31

⁷ Agregados mediante IF-2023-80083508-APN-DR#CNDC en el orden 13 página 9.

⁸ Agregados mediante IF-2023-80084284-APN-DR#CNDC en el orden 14 pagina 8.

de diciembre de 2022 ascienden a la suma de PESOS CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL NOVECIENTOS VEINTE (\$ 191.602.920)⁹.

45. Con relación a UNILEVER INTERNACIONAL, una de las empresas extranjeras del grupo, comercializa en Argentina un portfolio muy limitado de productos de nicho a través de un distribuidor local que los importa desde el exterior, la notificante informó que durante el año 2022 no realizó exportaciones a Argentina.
46. Finalmente, con relación a la firma URENT S.A. la notificante informó “... *no ha cerrado aún su primer ejercicio económico, con lo cual no cuenta con balance cerrado al 31 de diciembre de 2022...*” respecto de ella solo podría considerarse lo que abonó como precio al comprador por el objeto transferido en la operación notificada en el expediente caratulado “URENT S.A. S/ NOTIFICACION ART. 9 DE LA LEY 27.442”- EX-2022-139746715-APN-DR#CNDC que asciende a AR\$ 25.830.086.706,68.

IV.3. Plazo en la demora

47. La función disuasoria de la multa a imponer estipula que esta será mayor cuanto mayor sea el plazo de demora. Ello implica que, en la medida en que el plazo se prolongue, tal circunstancia será tenida en cuenta al momento de establecer el quantum de la sanción.
48. En el presente caso, el retardo en efectuar la notificación fue de **OCHO (8)** días hábiles, contados desde el 30 de junio, día hábil posterior a que venció el plazo para notificar, y 11 de julio de 2023, ya que el 12 de julio de 2023 notificó la operación.

IV.4. Monto de la multa por notificación tardía

49. El artículo 84 de Ley 27.442 dispone que, en caso de incumplimiento con el deber de notificar la concreción de una operación de concentración económica dentro del plazo estipulado, se aplicará la multa establecida en el artículo 55, inc. (d), de la misma norma, la cual podrá ascender a “... *una suma diaria de hasta un cero coma uno por ciento (0,1%) del volumen de negocios consolidado a nivel nacional registrado por el grupo económico al que pertenezcan los infractores, durante el último ejercicio económico.*”

⁹ Agregados mediante IF-2023-125697781-APN-DTD#JGM en el orden 51 página 8

En caso de no poder aplicarse el criterio precedente, la multa podrá ser de hasta una suma equivalente a setecientos cincuenta mil (750.000) unidades móviles diarios”.

50. El total de volumen del grupo de la empresa compradora y el objeto de la operación asciende a \$ 286.793.855.113,25. El 0,1% de esta suma asciende a \$286.793.855,11 que equivale a 566.573,57 unidades móviles conforme la Resolución SCI 48/2024 (RESOL-2024-48-APN-SC#MEC) publicada en el Boletín Oficial el 23 de enero de 2024, que asciende a un valor de pesos quinientos seis con diecinueve centavos (\$ 506,19).
51. En lo que se refiere a la graduación de la multa, el artículo 56 de la Ley 27.442 establece que la autoridad de aplicación deberá considerar la gravedad de la infracción, el daño causado, el tamaño del mercado afectado, la duración de la concentración y la reincidencia o antecedentes del responsable, así como también la capacidad económica. Este mismo artículo dispone que el nivel de colaboración prestado por el infractor podrá ser considerado un atenuante en la graduación de la sanción.
52. Asimismo, el artículo 56 del decreto reglamentario estipula que: *"La imposición de la multa se realizará por Resolución fundada del TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, identificando a las personas humanas o jurídicas involucradas en los actos prohibidos en los Capítulos I y II y en el artículo 8° del Capítulo III de la Ley N° 27.442 y, conforme lo dispuesto en el artículo 55 de dicha Ley, será expresada en unidades móviles y será fehacientemente notificada a las partes".*
53. Así las cosas, en el caso concreto deben considerarse como atenuantes: (i) el hecho que, de acuerdo con el presente dictamen, la operación notificada no viola el artículo 8 de la Ley 27.442, y no despierta preocupación desde el punto de vista de la competencia, ya que no existen solapamientos horizontales ni integraciones verticales, conforme a lo analizado en el considerando III.1; (ii) que ULANDS se ha presentado espontáneamente a notificar la operación y ha prestado absoluta colaboración en todos los pedidos de información que les efectuara esta CNDC; (iii) que no hubo indicios de maniobras para ocultar la operación y evitar la notificación; y (iv) que ULANDS no tiene antecedentes de otra notificación tardía.
54. En base a las consideraciones efectuadas en párrafos anteriores, esta CNDC entiende que corresponde aplicar a ULANDS , en su carácter de adquirente y de conformidad a lo previsto en el artículo 55, inc. (d), de la Ley 27.442, una multa de 1416,43 (mil cuatrocientos dieciséis con

43/100)) unidades móviles por día, equivalente al 0.25 % del máximo diario posible, que en total suma por los OCHO (8) días de retraso la cantidad de 11.331,44 (once mil trescientos treinta y uno con 44/100) unidades móviles, que se encuentra dentro de los parámetros establecidos por el artículo citado.

V. CONCLUSIÓN

55. 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 27.442, al no disminuir, restringir o distorsionar la competencia de modo que pueda resultar perjuicio al interés económico general.

56. Por ello, esta COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA recomienda al SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO:

(a) autorizar la operación notificada, consistente en la adquisición por parte de ULANDS S.A. de una fracción de campo de 565 hectáreas ubicado en el distrito de María Teresa, departamento de General López, Provincia de Santa Fe, todo ello en virtud de lo establecido en el artículo 14, inciso a) de la Ley 27.442.

(b) Imponer a ULANDS S.A., en su carácter de adquirente del inmueble que constituye el objeto de la transacción, una multa de 1416,43 (mil cuatrocientos dieciséis con 43/100)) unidades móviles por día, equivalente al 0.25 % del máximo diario posible, que en total suma por los OCHO (8) días de retraso la cantidad de 11.331,44 (once mil trescientos treinta y uno con 44/100) unidades móviles, en virtud de la notificación tardía de la operación de concentración económica analizada en las presentes actuaciones y de conformidad con lo previsto en el artículo 9, el artículo 84 y el artículo 55, inc. (d), de la Ley 27.442.

(c) A tal efecto se recomienda al SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO establecer el plazo de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES para que se haga efectiva la sanción desde la notificación de la respectiva resolución, bajo apercibimiento de efectuar la ejecución judicial de la misma, por intermedio de la DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS de la SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN del MINISTERIO DE ECONOMÍA.

(d) Hágase saber a las partes que la multa deberá ser abonada a través de la plataforma E-Recauda, emitiendo un Volante de Pago Electrónico a favor de la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia - Multas Concentraciones.

57. Elévese el presente dictamen al SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO del MINISTERIO DE ECONOMÍA.

Se deja constancia que el señor vocal Dr. Lucas TREVISANI VESPA no suscribe la presente por encontrarse en uso de licencia conforme NO-2024-26639029-APN-CNDC#MEC



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.1924 - Dictamen - Autoriza Art. 14 inc. a) con Multa Art. 55 inc. d) Ley 27.442

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 14 pagina/s.

Digitally signed by Florencia Bogo
Date: 2024.03.14 10:12:46 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by Eduardo Rodolfo Montamat
Date: 2024.03.14 13:12:25 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by Alexis Pirchio
Date: 2024.03.14 16:59:00 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires