

Resolución N° 198/020

Montevideo, 4 de setiembre de 2020.

**ASUNTO N° 41/2019: FRASION S.A. C/ MARYSTAY S.A. (Punta Shopping) -
DENUNCIA**

VISTO:

El escrito presentado con fecha 18 de noviembre de 2019 por Ruben Levitin, en representación de FRASION S.A., sociedad titular de un proyecto de un nuevo emprendimiento de “uso-mixto” en la ciudad de Maldonado desarrollado por Altius Group.

RESULTANDO:

1. Que mediante el referido escrito, el compareciente denuncia a MARYSTAY S.A., administrador de “Punta Shopping”, ubicado en Punta del Este, Maldonado, por la presunta realización de prácticas anticompetitivas al incluir en los contratos de arrendamiento con los comercios instalados en Punta Shopping, una cláusula de exclusividad, por un radio de 20 kilómetros.
2. Que la referida cláusula impide a los arrendatarios del Punta Shopping ubicarse - con todos o algunos de los rubros que comercializa en Punta Shopping con el mismo o diferente nombre - en otro shopping center, obstaculizando el armado del “mix comercial” necesario para la instalación de cualquier otro shopping.
3. Que el denunciante, solicita se disponga en forma inmediata el cese preventivo de la conducta denunciada, ordenando hasta tanto se resuelva el presente expediente, se deje sin efecto la restricción radial de 20 kilómetros impuesta a los arrendatarios de Punta Shopping.
4. Que por Resolución N° 155/019 de fecha 2 de diciembre de 2019, la Comisión dispuso la pertinencia de la denuncia, confiriendo vista de las actuaciones a MARYSTAY S.A. por un plazo de 10 días hábiles, así como no al cese preventivo.

5. Que por Resolución N° 7/020 de fecha 14 de enero de 2020, la Comisión dispuso la prosecución de los procedimientos; admitir y diligenciar los medios probatorios propuestos por las partes; intimar a MARYSTAY S.A. a presentar la totalidad de contratos de arrendamiento con los comercios instalados en Punta Shopping, en un plazo de 10 días corridos, bajo apercibimiento y a FRASION S.A. a la agregación de todas las autorizaciones nacionales y departamentales relacionadas con el proyecto constructivo a que se alude en la denuncia, en un plazo de 10 días corridos, bajo apercibimiento.
6. Que MARYSTAY S.A. interpuso recurso de revocación y jerárquico contra la Resolución N° 7/020.
7. Que por Resolución N° 25/020 de fecha 13 de febrero de 2020, la Comisión confirmó el acto recurrido, elevando testimonio íntegro de las actuaciones al Sr. Ministro de Economía y Finanzas.
8. Que por Resolución N° 14/020 de fecha 14 de abril, la Comisión reiteró la intimación a la empresa MARYSTAY S.A. a la presentación de todos los contratos de arrendamiento de los comercios instalados en Punta Shopping en un plazo de diez días corridos, por última vez.
9. Que, con fecha 1° de junio de 2020, las partes solicitan a la Comisión de Promoción y Defensa de la Competencia la suspensión de las presentes actuaciones a efectos de alcanzar una posible conciliación.
10. Que por Resolución N° 117/020 de fecha 2 de junio de 2020, la Comisión dispuso suspender las actuaciones por el término de 10 días corridos, a fin de considerar un posible acuerdo conciliatorio a celebrarse entre las partes.
11. Que vencido el plazo referido ut supra, la Comisión dispuso continuar con las actuaciones, solicitando informe económico.
12. Que con fecha 29 de julio de 2020, comparece FRASION S.A. a efectos de presentar el desistimiento de la denuncia impetrada en autos.
13. Que por Resolución N° 169/020 de fecha 7 de agosto de 2020, se dispuso no hacer lugar al desistimiento de la denuncia por no haberse agregado ningún respaldo probatorio de la modificación de la conducta.



Comisión de Promoción y
Defensa de la Competencia



República Oriental del Uruguay
Ministerio de Economía y Finanzas

14. Que, asimismo, se dispuso declarar como confidencial los contratos de arrendamientos presentados, debiendo presentarse un resumen no confidencial breve y conciso de la información, de acuerdo al artículo 30 del Decreto N° 232/010.
15. Que con fecha 11 de agosto de 2020, la Sra. Ministra de Economía y Finanzas confirmó el acto administrativo impugnado.
16. Que con fecha 21 de agosto de 2020, las partes comparecen adjuntando la documentación de la transacción a la cual arribaron.

CONSIDERANDO:

1. Que se ha emitido el informe jurídico N° 190/019 con fecha 2 de setiembre de 2020 e informe económico N° 193/020 con fecha 4 de setiembre de 2020.
2. Que MARYSTAY S.A. y FRASION S.A. suscribieron el 13 de julio un “Acuerdo de Transacción” (fs. 1104 a 1115), según el cual MARYSTAY se compromete a dejar sin efecto la cláusula de exclusión geográfica (“Cláusula Radial”) de los contratos presentes y futuros, que se hayan firmado o se firmen, con los comercios locatarios del Punta Shopping, del cual es propietaria.
3. Que, MARYSTAY S.A. se compromete a sustituir dicha cláusula exigida a los contratos de arrendamiento de los comercios locatarios de Punta Shopping por una nueva, la “Nueva Cláusula Radial” de 3,35 km de extensión., distancia sensiblemente menor a la anterior.
4. Que el asesor económico, define el mercado relevante como aquel constituido por los shopping centers (vistos como plataformas de dos lados), delimitado geográficamente a un radio de 8 km desde Punta Shopping, en concordancia con la definición propuesta por Capurro, Fleitas y Oddone en fs. 32 a 36, lo cual es compartido por la Comisión.
5. Que el asesor señala que FRASION S.A. comunica que al celebrarse el “Acuerdo de Transacción”, considera que los presuntos efectos anticompetitivos derivados del abuso de posición dominante de MARYSTAY quedan de hecho sin efecto con la sustitución de la “Cláusula Radial” por la “Nueva Clausula Radial”.

6. Que, el asesor económico entiende, entonces, que para el presente caso y según lo actuado y expresado por FRASION S.A., de “la Nueva Cláusula Radial” no se derivan *a priori* efectos anticompetitivos.
7. Que, sin perjuicio de ello, el asesor entiende necesario sugerir a la Comisión de Promoción y Defensa de la Competencia el inicio de una medida preparatoria, que tenga por objeto el estudio a nivel general de las cláusulas radiales o de exclusión geográfica y de su aplicación por parte de los comercios, dados los eventuales y potenciales efectos en la competencia que podrían derivarse de la imposición de las mismas.
8. Que, compartiendo lo informado, la Comisión habrá de disponer el archivo de las presentes actuaciones teniendo en cuenta la transacción arribada entre FRASION S.A. y MARYSTAY S.A., clasificando como confidencial la información agregada de fs 1104 a 1121., intimando a las partes en un plazo de 5 días hábiles, a la presentación de un resumen no confidencial, al amparo de lo previsto en el artículo 30 del Decreto N° 232/010.
9. Que sin perjuicio de lo dispuesto *ut- supra*, la Comisión de Promoción y Defensa de la Competencia dará inicio a un nuevo expediente de medida preparatoria, a efectos de estudiar las cláusulas radiales o de exclusión geográfica y su aplicación por parte de los Centros Comerciales.

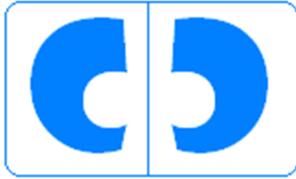
ATENTO:

A las disposiciones de la Ley de Promoción y Defensa de la Competencia N° 18.159 de 20 de julio de 2007 y normativa complementaria y concordante.

LA COMISIÓN DE PROMOCIÓN Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA

RESUELVE:

1. Disponer el archivo de las presentes actuaciones, teniendo en cuenta la transacción arribada entre FRASION S.A. y MARYSTAY S.A.
2. Clasificar como confidencial la información de fs 1104 a 1121, procediendo a su efectivo desglose.
3. Intimar a las partes a las partes en un plazo de 5 días hábiles, a la presentación de un resumen no confidencial, al amparo de lo previsto en el artículo 30 del Decreto N°



**Comisión de Promoción y
Defensa de la Competencia**



**República Oriental del Uruguay
Ministerio de Economía y Finanzas**

232/010.

4. Dar inicio a un nuevo expediente de medida preparatoria, a efectos de estudiar las cláusulas radiales o de exclusión geográfica y su aplicación por parte de los Centros Comerciales.
5. Comuníquese a FRASION S.A. y MARYSTAY S.A.

Dra. Natalia Jul

Ec. Luciana Macedo

Dra. Alejandra Giuffra