

ANT.: Adquisición por Inmobiliaria Algeciras Ltda. y Accor Hotels Chile SpA de la totalidad de las acciones de Atton Hoteles S.A.
Rol FNE F149-2018.

MAT.: Informe de aprobación.

Santiago, 04 OCT. 2018

A : FISCAL NACIONAL ECONÓMICO (S)
DE : JEFE DE DIVISIÓN DE FUSIONES (S)

De conformidad a lo dispuesto en el Título IV "De las Operaciones de Concentración" del DFL N°1 de 2004 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Decreto Ley N° 211 de 1973, y sus modificaciones posteriores ("DL 211"), presento a usted el siguiente informe, relativo a la operación de concentración del Antecedente (la "Operación"), recomendando la aprobación de la misma en forma pura y simple, en virtud de las razones que a continuación se exponen:

I. ANTECEDENTES

a. Investigación

1. Con fecha 1° de agosto de 2018, Correlativo de Ingreso N° 03214-18 (la "Notificación"), los apoderados de Inmobiliaria Algeciras Limitada ("Algeciras") y de Accor Hotels Chile SpA ("Accor", y conjuntamente con Algeciras, las "Compradoras"), por una parte, y Renta Hotelera Inversiones SpA ("Renta Hotelera I"), Renta Hotelera II Inversiones SpA ("Renta Hotelera II"), Renta I Inversiones SpA ("Renta I Inversiones"), Inversiones Dalcahue Limitada ("Dalcahue"), Inversiones Siemel S.A. ("Siemel"), Inversiones Antares SpA ("Antares") y Torca Desarrollo SpA ("Torca", y conjuntamente con Renta Hotelera I, Renta Hotelera II, Renta I Inversiones, Dalcahue, Siemel y Antares, las "Vendedoras"; y junto a las Compradoras, las "Partes"), por la otra, pusieron en conocimiento de esta Fiscalía Nacional Económica ("FNE" o "Fiscalía") la celebración de un Contrato de Compraventa de Acciones que permitiría a las Compradoras adquirir el 100% del capital social de Atton Hoteles S.A. (la "Operación").

2. Con fecha 16 de agosto de 2018, se dictó por esta Fiscalía una resolución por falta de completitud de la Notificación, la que fue comunicada por correo electrónico a las Partes en la misma fecha.
3. Las Partes, mediante presentación de fecha 17 de agosto de 2018, correspondiente al Correlativo de Ingreso N° 03429-18, subsanaron los errores y omisiones pertinentes de la Notificación.
4. En consecuencia, con fecha 20 de agosto de 2018, se ordenó el inicio de la investigación bajo el Rol FNE F149-2018 (la "Investigación"), teniéndose por completa la Notificación presentada.

b. Partes de la Operación

5. Algeciras es un holding de inversiones y gestión en el rubro inmobiliario, hotelero, financiero, automotriz, de alimentos, entre otros¹. En Chile posee, entre otras, inversiones indirectas en sociedades relacionadas a la construcción, venta y arrendamiento de edificios de oficinas, así como en la construcción y venta de proyectos residenciales, y, en relación a la presente Operación, participación en la propiedad de la cadena hotelera Atton².
6. Accor es una sociedad dedicada exclusivamente a la administración de hoteles³, operando actualmente 15 hoteles en el territorio nacional bajo las marcas Novotel, Mercure, Ibis e Ibis Budget⁴. En cuanto a la propiedad de los mismos, Accor Chile S.A., Inmobiliaria Nueva Apoquindo S.A. y Accor PDCH SpA, todas pertenecientes al mismo grupo empresarial de Accor, serían sus dueñas o arrendatarias de los inmuebles en que se emplazan⁵. La siguiente Tabla muestra la lista de hoteles operados actualmente por Accor en las ciudades de Santiago, Viña del Mar, Valparaíso y Concepción, únicas zonas geográficas afectadas por la Operación.

¹ Ver Notificación de Operación de Concentración, Correlativo de Ingreso N° 03214-18 (en adelante "Notificación de Operación de Concentración"), de fecha 1° de agosto de 2018. p. 3.

² Algeciras participa directamente en la propiedad de la cadena de hoteles Atton con un 6,31% del capital social, e indirectamente a través de FIP Capital Advisors Renta Hotelera y de FIP Renta Hotelera II. Ver Notificación de Operación de Concentración. pp. 6 y 30.

³ No obstante, es arrendataria de uno de los hoteles que administra, en la ciudad de Puerto Montt. Ver Notificación de Operación de Concentración. p. 8.

⁴ Ver Notificación de Operación de Concentración. p. 8.

⁵ Para mayor detalle sobre la propiedad de dichos hoteles véase Nota Confidencial N°[1].

Tabla N°1 – Hoteles operados por Accor en mercados con traslape⁶

Hotel	Ciudad	Categoría	N° Habitaciones
Novotel Santiago Vitacura	Santiago	Upscale Class	144
Mercure Santiago Centro	Santiago	Upper Midscale Class	142
Ibis Santiago Estacion Central	Santiago	Midscale Class	132
Ibis Styles Providencia	Santiago	Midscale Class	99
Ibis Santiago Providencia	Santiago	Midscale Class	182
Ibis Santiago Manquehue Norte	Santiago	Midscale Class	216
Novotel Viña	Viña del Mar	Upscale Class	141
Ibis Valparaíso	Valparaíso	Midscale Class	184
Ibis Concepción	Concepción	Midscale Class	160

7. La sociedad objetivo Atton Hoteles S.A. ("Atton Hoteles") se dedica a la administración hotelera, ya sea en inmuebles propios o de terceros⁷, bajo la marca Atton. En Chile, actualmente, Atton Hoteles administra cinco hoteles, tres situados en la ciudad de Santiago, uno en Viña del Mar y otro en Concepción. La siguiente tabla muestra la lista de hoteles operados actualmente por Atton en el país.

Tabla N°2 – Hoteles operados por Atton Hoteles⁸

Hotel	Ciudad	Categoría	Habitaciones
Atton Las Condes	Santiago	Upscale Class	212
Atton El Bosque	Santiago	Upscale Class	240
Atton Vitacura	Santiago	Upscale Class	295
Atton San Martín	Viña del Mar	Upscale Class	160
Atton Concepción	Concepción	Upscale Class	138

8. Atton Hoteles es controlada por las sociedades Renta Hotelera I, Renta Hotelera II, y Renta I Inversiones⁹⁻¹⁰, las que detentan el 75% del total de sus acciones suscritas y pagadas. Por su

⁶ Para esta investigación, se incluyeron en el análisis aquellos hoteles proyectados por Accor cuyo ingreso se prevee en los próximos tres años. Para Tabla con la lista completa de hoteles, incluyendo los ingresos proyectados en los mercados afectados por la Operación, véase Nota Confidencial N°[2].

⁷ Ver Notificación de Operación de Concentración, p. 5.

⁸ Para esta investigación, se incluyeron en el análisis aquellos hoteles proyectados por Atton Hoteles cuyo ingreso se prevee en los próximos tres años. Para mayor información sobre dichos ingresos, véase Nota Confidencial N°[3].

⁹ Dichas sociedades son filiales de los fondos de inversión privados Fondo de Inversión Privado Capital Advisors Renta Hotelera ("FIP Capital Advisors Renta Hotelera"), Fondo de Inversión Privado Capital Advisors Renta Hotelera II ("FIP Renta Hotelera II") y Fondo de Inversión Privado Capital Advisors Renta I, todos administrados a su vez por Sociedad Administradora de Fondo de Inversión Privados Alcántara S.A. ("Capital Advisors"). Actualmente, su única inversión es su participación en Atton Hoteles.

¹⁰ El capital social se distribuye de la siguiente manera: (i) Renta Hotelera I posee un 33,70% del total de acciones emitidas y pagadas de dicha sociedad; (ii) Renta Hotelera II posee un 25%; y (iii) Renta I Inversiones tiene un 16,30%. Ver Notificación de Operación de Concentración, pp. 5, 23 y 24.

parte, Antares¹¹, Dalcahue¹², Torca¹³ y Siemel¹⁴ detentan el porcentaje restante de propiedad¹⁵.

c. Descripción de la Operación

9. Para la adquisición de Atton Hoteles por parte de las Compradoras, se contempla, en primer lugar, una reorganización de la entidad objetivo para dar origen a dos sociedades. La primera, denominada PropCo, concentrará todas las sociedades que participen en la propiedad de los bienes inmuebles de los hoteles Atton; y la segunda, ManCo, controlará las sociedades administradoras y operadoras de los hoteles.
10. Posteriormente, se realizaría la venta del 80% de las acciones de PropCo a Algeciras y el restante 20% a Accor¹⁶. Por otro lado, el 100% de las acciones de ManCo serían adquiridas por Accor, la que alcanzaría el control de la misma¹⁷. Por ende, a raíz de la compra, únicamente Accor estaría en control de la administración y operación de los hoteles, estando prohibido, además, para PropCo intervenir en dicho aspecto, debido a la suscripción de un Pacto de Accionistas que así lo señala¹⁸.
11. Con fecha 11 de mayo de 2018, las Partes, con excepción de Siemel, suscribieron dos contratos de compraventa de acciones denominados "*Share Purchase Agreement of Atton Hoteles S.A.*" y "*Share Purchase Agreement of ManCo S.A.*" ("Acuerdos de Compraventa"). Adicionalmente, mediante una carta de adhesión suscrita con fecha 31 de mayo del mismo año, Siemel se comprometió irrevocablemente a vender a las Compradoras sus acciones en Atton Hoteles, sumándose de tal manera a los Acuerdos de Compraventa en los términos y condiciones establecidos en los mismos¹⁹⁻²⁰.

¹¹ Es una sociedad de inversión y gestión, con participación en los rubros de mercado de capitales, inmobiliario, hotelero y salas cunas y jardines infantiles. Ver Notificación de Operación de Concentración, p. 4.

¹² Efectúa inversiones en bienes raíces urbanos y rurales, en el rubro agrícola, vitivinícola y hotelero. Ver Notificación de Operación de Concentración, p. 16.

¹³ También es una sociedad de inversión, con actividades en los rubros de financiamiento automotriz, desarrollo inmobiliario residencial, renta inmobiliaria, fondos de inversión privados de deuda y en el rubro hotelero. Ver Notificación de Operación de Concentración, p. 17.

¹⁴ Posee inversiones en el mercado de capitales, propiedades agrícolas, seguros y servicios financieros, negocio agropecuario, rubro inmobiliario y agroindustrial. Ver Notificación de Operación de Concentración, p. 19.

¹⁵ Antares actualmente, posee un 6,31 % del capital social de dicha sociedad; Dalcahue posee un 5,10 %; Torca cuenta con un 1,25%; y Siemel posee un 12,34%. Véase Anexo A-3 acompañado en Notificación de Operación de Concentración.

¹⁶ Ver Notificación de Operación de Concentración, p. 3. Para mayor detalle sobre el control de PropCo una vez materializada la Operación, véase Nota Confidencial N°[4].

¹⁷ Ver Notificación de Operación de Concentración, p. 3.

¹⁸ Ver Notificación de Operación de Concentración, p. 25.

¹⁹ Ver Notificación de Operación de Concentración, p. 25.

²⁰ Para mayor detalle sobre los montos de la Operación, véase Nota Confidencial N°[5].

12. Por todo lo anterior, la Operación se enmarcaría dentro de la hipótesis de operación de concentración establecida en el artículo 47 letra b) del DL 211, al adquirir los Compradores derechos que le permiten, en forma individual o conjunta, influir decisivamente en la administración de otro. Es decir, producto de la Operación, Algeciras y Accor adquirirían el control sobre Atton Hoteles.

II. INDUSTRIA

13. Dentro de la industria hotelera, se puede distinguir la propiedad sobre la infraestructura, de la administración de los servicios hoteleros²¹. En relación a lo anterior, se reconocen dos modelos de negocio. El primero, el modelo de actor único ("Actor Único"), implica que un agente es a la vez propietario y administrador; mientras que, el segundo, o modelo de actores independientes ("Actores Independientes"), considera un agente dueño del inmueble y otro que se encarga de su administración, existiendo un contrato que regula la relación²². Respecto a las Partes de la Operación, Atton y Accor actualmente operan bajo ambos modelos²³.

14. Tal distinción es relevante, pues la jurisprudencia nacional ha señalado que en un modelo de Actores Independientes la administración de los hoteles no dependería de forma directa del dueño de los inmuebles cuando: (i) se restringen los derechos de este último a dar opiniones no vinculantes, que a lo más pueden dar lugar a acuerdos o mecanismos de solución de divergencias con el administrador, y (ii) las facultades de aprobación se encuentran sujetas a limitaciones razonables, que no le permiten ejercer una mayor injerencia en la administración²⁴.

15. El rubro de la administración de servicios de hospedaje se caracterizaría por la diferenciación que se produce entre los participantes del mercado. Estas diferencias son generadas por los atributos en que los hoteles invierten, tales como ubicación geográfica, tamaño de las habitaciones, el nivel de la infraestructura y las prestaciones –gastronomía, entretención, servicios de redes, entre otros– que ofrece el hotel a sus huéspedes. Lo anterior fue corroborado por las Partes, al indicar que este mercado poseería productos diferenciados en función de los distintos atributos y calidades de servicio que se les brinda a los clientes²⁵.

16. Asimismo, tanto actores de la industria como las Partes señalaron que se podrían realizar distinciones por clientes, segmentando principalmente entre turistas, clientes corporativos y

²¹ Véase Tribunal de Defensa de la Libre Competencia ("TDLC"), Resolución 49/2016 ("Resolución 49/2016"), de fecha 14 de abril de 2016, pár. 78.

²² Véase TDLC, Resolución 49/2016, pár. 79.

²³ Refiérase a Nota Confidencial N°[1] y [6].

²⁴ Véase TDLC, Resolución 49/2016, pár. 90.

²⁵ Ver Notificación de Operación de Concentración, p. 47.

agencias de viaje²⁶. Sin embargo, aun cuando exista cierto grado de especialización en la oferta para atender a uno u otro tipo de cliente, según consta en declaraciones²⁷, todo hotel de mayor tamaño atiende en alguna medida a los distintos tipos de clientes para, entre otras cosas, hacer frente a la estacionalidad del negocio turístico.

17. En cuanto a los sistemas de tarificación, gran parte de los actores de la industria utilizan sistemas del tipo *revenue management*. Éste es un método dinámico que determina los precios de las habitaciones mediante un *software* utilizando una serie de insumos, entre los que se encuentran el conjunto de competidores que el hotel considera como los rivales más próximos, denominado en la industria hotelera como *competitive set*²⁸, además de las condiciones de demanda vigentes²⁹.
18. Tanto las Partes, la jurisprudencia nacional³⁰ y otros actores del mercado han reconocido la existencia de bajas barreras a la entrada en esta industria, donde la escasez de suelo y los costos de construcción no serían un obstáculo relevante para el desarrollo de nuevos hoteles³¹. Lo anterior fue confirmado por esta División para efectos de la presente investigación, considerando que en modelos de Actor Único, la construcción del hotel sería el principal costo para un entrante³².
19. Por otro lado, tampoco se aprecian barreras de entrada significativas en la administración de hoteles de terceros, por cuanto el desarrollo tecnológico actual ha disminuido, en parte, las ventajas de contar con una marca reconocida³³. En efecto, distintos incumbentes señalaron que las agencias de viajes online (OTAs, por sus siglas en inglés)³⁴, han afectado la industria intensificando la competencia y reduciendo el poder de la marca³⁵. Así también ha sido reconocido por el TDLC, indicando que "el costo para los clientes de informarse acerca de la

²⁶ Ver Notificación de Operación de Concentración, pp. 65-67.

²⁷ Véase Nota Confidencial N°[7].

²⁸ STR exige que el set competitivo incorpore al menos 4 hoteles, de los cuales 3 no deben estar asociados al solicitante en términos de marca, propiedad o administración. Además, de los hoteles incluidos ninguno puede superar una participación del 50% de las habitaciones totales consideradas en el set. Tampoco una compañía por sí sola puede exceder el 70% de participación en el set. Para más detalles véase <http://www.strglobal.com/Media/Default/Documents/CompSetGuidelines/STR%202017%20Compset%20Guidelines/Comp_Set_and_Trend_Report_Guidelines_2017.pdf> [Consulta de fecha 20 de septiembre de 2018].

²⁹ Ver Notificación de Operación de Concentración, pp. 65 y 66.

³⁰ TDLC, Resolución 49/2016, pár. 125 y 126.

³¹ Según consta en la Notificación, desde el año 2010 a agosto de 2018, 15 hoteles habrían ingresado a la plaza de Santiago, pertenecientes a un segmento *midscale* o superior. Esto implica una tasa de entrada promedio de 1,7 hoteles para el referido periodo, y 2 hoteles por año durante el periodo comprendido entre 2015-2017.

³² Véase Nota Confidencial N°[8].

³³ TDLC, Resolución 49/2016, pár. 106.

³⁴ *Online Travel Agencies*, tales como Booking.com y Expedia. Las OTAs han permitido que los consumidores comparen precios entre las distintas opciones desplegadas para una combinación de preferencias –ubicación, rango de precios, etc–.

³⁵ Para mayor detalle, véase Nota Confidencial N°[9].

*calidad y precio de los hoteles ha disminuido en forma considerable debido al crecimiento de plataformas web desarrolladas precisamente con tal objeto*³⁶⁻³⁷.

III. MERCADO RELEVANTE Y ANÁLISIS DE COMPETENCIA

20. Las Partes informaron que se advertiría un traslape horizontal entre sus actividades en las áreas de administración u operación de hospedajes, y de propiedad y desarrollo inmobiliario de hoteles³⁸ en el sector oriente de Santiago, en la Región de Valparaíso y en Concepción³⁹.
21. En cuanto a la concentración que se produciría en la propiedad de los inmuebles a raíz de la Operación, cabe señalar que una hipótesis de riesgos tanto horizontales como verticales resulta poco plausible dada la estructura actual de la sociedad objetivo⁴⁰ y el gran número de inmobiliarias y fondos de inversión con actividades en el desarrollo de infraestructura hotelera, lo que permitiría descartar que la concentración genere, a este nivel, riesgos sustanciales a la competencia⁴¹.
22. Sin embargo, para el análisis de los efectos en la estructura competitiva del mercado que conlleva la Operación, no es relevante quienes detentan la propiedad de los bienes inmuebles que acogen estos servicios, en cuanto éstos no tendrán injerencia sobre su operación, tal como fue señalado *supra*⁴², sino los administradores que son quienes inciden en las variables competitivas relevantes para los consumidores⁴³. Las Partes en su Notificación concuerdan con este enfoque⁴⁴.
23. Ahora bien, respecto al posicionamiento de dichos hoteles, al igual que otros actores de la industria, las Partes utilizan el sistema de clasificación hotelera elaborado por la empresa

³⁶ TDLC, Resolución 49/2016.

³⁷ En particular, según consta en la Notificación, las OTAs representaron un importante porcentaje de las reservas efectuados por clientes de Atton y Accor, respectivamente. Esto revelaría que las OTAs se han convertido en un intermediario relevante para los participantes del rubro hotelero. Ver también Nota Confidencial N° [10].

³⁸ Ver Notificación de Operación de Concentración, Correlativo de Ingreso N° 03214-18, de fecha 1° de agosto de 2018. p. 5

³⁹ Ver Notificación de Operación de Concentración, Correlativo de Ingreso N° 03214-18, de fecha 1° de agosto de 2018. p. 48.

⁴⁰ Actualmente Atton Hoteles administra todos los hoteles de los que es propietario, sin proveer infraestructura inmobiliaria a terceros. Por lo anterior, una hipótesis de cierre de insumos resulta poco plausible.

⁴¹ TDLC, Resolución 49/2016. pár. 118 y ss.

⁴² Ver párrafo 10 del presente Informe.

⁴³ Además, ver Nota Confidencial N° [11].

⁴⁴ Las Partes indicaron: "(...) entendemos que, desde el punto de vista de los efectos de la operación de concentración sobre los consumidores, lo relevante es el mercado de administración de hoteles en cada uno de los mercados recién definidos. Ello, puesto que (i) los administradores son quienes toman las decisiones competitivas en el negocio hotelero de cara al consumidor; (ii) las empresas en cuestión se encuentran integradas verticalmente en los segmentos inmobiliario y administración hotelera y (iii) no se observan riesgos de exclusión aguas arriba por parte de los propietarios a fusionarse, dado el número de terceros competidores en cada uno de los mercados geográficos y la inexistencia de barreras a la entrada a los mismos". Ver Notificación de Operación de Concentración. p. 47.

- STR⁴⁵. Este sistema clasifica a los hoteles en seis clases dependiendo del precio promedio por habitación –*luxury, upper upscale, upscale, upper midscale, midscale y economy*–, situándose en las últimas categorías aquellos hoteles con menos prestaciones. A su vez, estas clases son agrupadas en tres segmentos, ubicándose las clases *luxury* y *upper upscale* en el segmento 1; *upscale* y *upper midscale* en el segmento 2; y *midscale* y *economy* en el segmento 3.
24. En el sistema de clasificación mencionado, todos los hoteles Atton se ubican en la categoría *upscale*, mientras que aquellos pertenecientes al portafolio de Accor en Chile, se emplazan en las categorías *upscale* (Novotel), *upper midscale* (Mercure), *midscale* (Ibis), y *economy* (Ibis Budget)⁴⁶.
25. Para efectos de analizar la Operación, esta División considera pertinente incorporar en su análisis aquellos hoteles que se encuentran operativos, tanto nacionales como internacionales y que pertenecen a determinadas clasificaciones de STR, tal como lo ha hecho el TDLC previamente⁴⁷⁻⁴⁸, y así estimar participaciones de mercado bajo distintos escenarios.
26. Además, siguiendo un criterio conservador, fueron incluidos todos los hoteles de las Partes cuya entrada en operación se proyecta para los próximos 3 años⁴⁹ en los mercados con traslape⁵⁰. Por otra parte, se excluyeron todos aquellos complejos hoteleros que de acuerdo al Registro de Prestadores de Servicios Turísticos elaborado por el Sernatur, son clasificados como *hostal*, *departamentos turísticos y/o ejecutivos*, *apart-hotel*, o cualquier otra clase de servicio distinta de "hotel"⁵¹; y, finalmente, se distinguió de acuerdo a las zonas geográficas en que se encuentran emplazados los hoteles de las Partes.
27. Sin perjuicio de lo anterior, y como se verá más adelante, esta División considera que la definición precisa de mercado relevante puede quedar abierta, toda vez que la Operación no tendría la aptitud suficiente para reducir sustancialmente la competencia, al observarse en las zonas geográficas analizadas una gran cantidad de oferentes, capaces de desafiar la posición

⁴⁵ STR es una empresa internacional que, entre otras cosas, segmenta a los hoteles según su clasificación. Estas clasificaciones son de público conocimiento y ampliamente utilizadas en la industria. Véase Resolución 49/2016 del TDLC.

⁴⁶ Ver Nota Confidencial N°[12].

⁴⁷ El TDLC ha señalado que la clasificación por segmentos utilizada en dicho estudio es imprecisa, al no considerar el posicionamiento nacional de la marca de la cadena internacional. Sin embargo, se utilizará en ausencia de mayores antecedentes y teniendo en consideración las mencionadas limitaciones. Ver TDLC, Resolución 49/2016.

⁴⁸ Véase, en el mismo sentido, informe de archivo FNE Rol F55-2015, caratulada "Adquisición por parte de Marriott de cadena hotelera Starwood", de fecha 5 de mayo de 2016.

⁴⁹ Ver Nota Confidencial N°[13].

⁵⁰ Incluir hoteles de las Partes que entrarían en Operación en los próximos 3 años obedece a un criterio conservador pues abultaría las participaciones de mercado de éstas.

⁵¹ Véase también TDLC, Resolución 49/2016, considerando 115. Además, se excluyó el hotel RQ Providencia Suites porque tampoco cumpliría con las características para ser considerado un hotel según el registro de proveedores turísticos del SERNATUR.

de las Partes, además de escasas barreras a la entrada, y considerando, también, la escasa cercanía competitiva que presentan las Partes en algunos mercados.

a) Santiago

28. Para el caso de los hoteles ubicados en la ciudad de Santiago, las Partes definieron el mercado relevante como aquel conformado por todos los hoteles de más de 70 habitaciones situados en las comunas de Las Condes, Vitacura, Providencia y Santiago Centro, excluyendo aquellos clasificados como *luxury* o *economy*.
29. La definición adoptada por las Partes sería distinta a aquella esgrimida por la jurisprudencia nacional, en cuanto ésta ha definido que el mercado relevante del producto de los hoteles de mayor lujo para esta ciudad, no constando información precisa que indique lo contrario, estaría conformado por los hoteles de más de 70 habitaciones, nacionales e internacionales, pertenecientes a los segmentos 1 y 2 de STR –*luxury class, upper upscale class, upscale class* y *upper midscale class*– sin distinguir entre comunas⁵². De esta forma, excluyó a los hoteles del segmento 3, cuya cercanía competitiva en este caso era razonablemente menor respecto a los hoteles de mayor lujo, categoría en la cual se enmarcaba la operación analizada.
30. La Tabla N°3 presenta la cantidad de hoteles de más de 70 habitaciones para la ciudad de Santiago en cada categoría de STR.

Tabla N°3 – Hoteles de más de 70 habitaciones en Santiago

Segmento	Clasificación	Accor	Atton	Otros actores	Total hoteles
1	Luxury	0	0	5	5
	Upper upscale	0	0	16	16
2	Upscale	2	3	25	30
	Upper midscale	2	0	5	7
3	Midscale	4	0	0	4
	Economy	2	0	0	2
Total hoteles		10	3	51	64

31. Para el cálculo de participaciones de mercado, esta División optó por el escenario más conservador, es decir, aquel en que las Partes concentraban mayor participación. Considerando la superposición producida en la clasificación *upscale*, y la cantidad de hoteles que Accor tiene en los segmentos 2 y 3, resulta pertinente centrar el análisis en todos los

⁵² El TDLC desestimó la segmentación del mercado en distintos polos o barrios de la ciudad de Santiago, indicando que: "(..) es posible concluir que no existe una especialización en su demanda. Atendiendo lo anterior, no es posible identificar el lugar o barrio específico que esos clientes tuvieron en consideración al momento de elegir su hotel, lo que lleva a considerar un mercado geográfico amplio". Véase TDLC, Resolución 49/2016, pár. 112.

hoteles de la ciudad de Santiago de 70 o más habitaciones⁵³, bajo las clasificaciones *upscale*, *upper midscale*, *midscale* y *economy*.

32. Así, la Tabla N° 4 presenta las participaciones de mercado e índices de concentración bajo la segmentación señalada.

Tabla N°4 – Hoteles *upscale*, *upper midscale*, *midscale* y *economy* de más de 70 habitaciones, Santiago

Administrador	Habitaciones (%)
Accor Company	23%
Atton Hotels S.A.	11%
Diego de Almagro	8%
Talbot Hotels	6%
Hilton Worldwide	6%
Marriott International	5%
Regal Pacific	5%
Intercontinental Hotels Group	4%
Radisson Hotel Group	4%
Marina Las Condes	4%
Otros	24%
Total	100%
Total habitaciones	6632

HHI inicial	940
HHI final	1456
HHI Cambio	516

Fuente: Elaboración propia en base a información aportada por las Partes y recabada a través de la investigación.

33. De acuerdo a lo anterior, se puede apreciar que los índices de concentración estarían por debajo del umbral establecido por la Guía para el Análisis de Operaciones de Concentración de octubre de 2012 dictada por esta Fiscalía ("Guía")⁵⁴, por lo que se descarta que la Operación tenga el potencial para reducir de manera sustancial la competencia en la ciudad de Santiago.

b) Viña del Mar

34. En la Región de Valparaíso, mientras Atton Hoteles posee un hotel en Viña del Mar, Accor cuenta con un hotel bajo la marca Ibis en Valparaíso. Adicionalmente, ésta proyecta la entrada en operación de un hotel bajo la marca Novotel en Viña del Mar durante 2018⁵⁵.

⁵³ Dicho criterio resultaría conservador en este caso, dado que las Partes no cuentan con hoteles de menos de 70 habitaciones.

⁵⁴ De limitarse el análisis a aquella categoría en donde las Partes presentan traslape, los índices de concentración serían aún más reducidos.

⁵⁵ Véase Nota de prensa, El Mercurio, "Cadena AccorHotels iniciará operaciones en Viña del Mar en septiembre con inversión de US\$50 millones", de fecha 17 de julio de 2018. [En línea]: <<http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=488222>> [Consultado con fecha 2 de octubre de 2018].

35. Las Partes, señalaron que el mercado relevante estaría circunscrito a aquellos hoteles de 50 habitaciones o más, dado que, en esta región, éstos serían más pequeños que los ubicados en Santiago, lo que sería consistente con el menor tamaño de este mercado. Además, incluirían todas las categorías de STR, exceptuando *economy*. Por último, y en relación al alcance geográfico, arguyen que Viña del Mar y Valparaíso ofrecerían experiencias muy distintas a los turistas, por lo que podrían constituir mercados geográficos distintos⁵⁶. Cabe agregar que la jurisprudencia nacional no se ha pronunciado respecto a la segmentación del mercado hotelero en la Región de Valparaíso.
36. Para efectos del análisis, y sin que ello implique una definición de mercado relevante, esta División estima razonable considerar a los hoteles de 50 o más habitaciones por las características propias de esta región, en comparación a la ciudad de Santiago⁵⁷. En primer lugar, la demanda hotelera tendría un menor tamaño, lo que repercute en el tamaño de los hoteles presentes en la zona. En efecto, si se compara el tamaño promedio de los hoteles reportados en Viña del Mar y en Santiago⁵⁸, se observa que los hoteles en esta ciudad son un 30% más pequeños que en la capital del país⁵⁹.
37. En segundo lugar, y en línea con el argumento anterior, sería poco razonable excluir del análisis a los hoteles que cuentan con menos de 70 habitaciones pero más de 50, porque entre ellos se encontrarían hoteles que, por su posicionamiento, podrían ejercer presión competitiva sobre los de las Partes, tales como los hoteles Radisson (66 habitaciones) y Montecarlo (51 habitaciones), ambos pertenecientes a la categoría *upscale*⁶⁰, por ende, con características similares a los involucrados en la Operación.
38. Respecto al alcance geográfico, antecedentes recabados durante la investigación indicarían que sería razonable considerar a Viña del Mar y Concón como un mercado diferente al de la ciudad de Valparaíso, debido a la propuesta de valor distinta que ofrecerían dichas zonas y, por tanto, a los tipos de públicos que acogen⁶¹. Sin perjuicio de ello, esta División estima que

⁵⁶ Ver Notificación de Operación de Concentración, pp. 54 y 55.

⁵⁷ En el mismo sentido, ver Nota Confidencial N°[14].

⁵⁸ Para efectos de dicho cálculo, esta División solo contaba con información disponible para hoteles de 50 o más habitaciones en la ciudad de Viña del Mar. Este efecto sería aún mayor en Valparaíso por el gran número de hoteles *boutique* presentes en la zona, los que cuentan con un menor número de habitaciones.

⁵⁹ Para hoteles de 50 habitaciones o más, el promedio de habitaciones por hotel en Viña del Mar es de 112 habitaciones por hotel. En cambio, el promedio de habitaciones por hotel en Santiago es de 163 habitaciones por hotel.

⁶⁰ Existen también otros hoteles de mayor lujo que también podrían ejercer presión competitiva sobre los hoteles de las Partes, como son el hotel Enjoy (60 habitaciones) y el hotel Gala (64 habitaciones) ambos de la categoría *luxury*.

⁶¹ Al respecto, véase Nota Confidencial N°[15].

no sería necesario definir el mercado relevante geográfico de manera precisa, porque las conclusiones del análisis de la investigación no se verían alteradas⁶².

39. La Tabla N°5 presenta la cantidad de hoteles de 50 o más habitaciones por segmento en Viña del Mar - Concón, observándose que las Partes se superponen en la categoría *upscale*.

Tabla N°5 – Hoteles de más de 50 habitaciones, Viña del Mar - Concón

Segmento	Clasificación	Accor	Atton	Otros actores	Total hoteles
1	Luxury	0	0	2	2
	Upper upscale	0	0	2	2
2	Upscale	1	1	4	6
	Upper midscale	0	0	0	0
3	Midscale	0	0	0	0
	Economy	0	0	0	0
	Total hoteles	1	1	8	10

40. Esta División calculó participaciones de mercado para dicha ciudad siguiendo el mismo criterio expuesto para Santiago, incluyendo dentro de los cálculos exclusivamente aquellas categorías de hoteles en las cuales las Partes tienen traslape. Esta aproximación es conservadora pues asume que los hoteles de las categorías adyacentes a los hoteles *upscale*, no ejercerían presión competitiva sobre los hoteles de las Partes.

41. Conforme a lo señalado precedentemente, la Tabla N°6 presenta las participaciones de mercado e índices de concentración bajo esta aproximación.

Tabla N°6 – Hoteles *upscale* de más de 50 habitaciones, Viña del Mar - Concón

Administrador	Habitaciones (%)
Hotel O'Higgins	33%
Atton Hotels S.A.	20%
Accor Company	18%
Best Western	14%
Radisson	8%
Montecarlo	6%
Total	100%
Total habitaciones	795

HHI inicial	2139
HHI final	2853
HHI Cambio	714

Fuente: Elaboración propia en base a información aportada por las Partes y recabada a través de la investigación.

⁶² Considerando que las Partes no presentan superposición para la ciudad de Valparaíso, no sería necesario realizar un análisis de concentración en esta ciudad de manera independiente. A mayor abundamiento, incluir la ciudad de Valparaíso a los resultados actuales, implicaría un menor índice de concentración, dados los actores existentes en dicha ciudad.

42. De la Tabla anterior se observa que bajo dicha hipótesis, los umbrales de la Guía son superados⁶³. Sin embargo, en atención a que: (i) el mercado hotelero ha mostrado ser dinámico y la oferta hotelera ha continuado creciendo con la entrada de nuevos actores⁶⁴; (ii) la no consideración de la presión competitiva que pudiesen ejercer otros actores excluidos de este análisis en base al número de habitaciones con que cuentan y la categoría a la cual pertenecen, puede resultar poco representativa de la realidad competitiva en esta industria; (iii) se detectan escasas barreras de entrada en esta industria, conforme ha señalado la jurisprudencia nacional⁶⁵, en especial atendiendo a la penetración de intermediarios digitales que han otorgado visibilidad a operadores de distinto tamaño, reduciendo la relevancia de los atributos de marca y tamaño de los hoteles.
43. A mayor abundamiento, conforme consta en declaraciones de terceros durante la investigación, el hotel Novotel perteneciente a Accor –el cual aún no comienza sus operaciones– no sería el más cercano competitivamente al hotel Atton, conforme a las características con que cuentan cada uno de ellos. Además, en todos los escenarios analizados se advierte la presencia de competidores relevantes, también capaces de ejercer una presión competitiva efectiva sobre las Partes después de la Operación.
44. Por último, debe tenerse en consideración que el escenario analizado en la tabla anterior corresponde a uno conservador y no necesariamente considera el mercado relevante adecuado para Viña del Mar. En efecto, pueden existir otras combinaciones plausibles, menos exigentes, que muestran un nivel de concentración menor post-operación al informado⁶⁶.

c) Concepción

45. En el caso de Concepción, las Partes consideran como parte del mercado relevante adecuado todos los hoteles de la ciudad que tengan 70 o más habitaciones en sus instalaciones, excluyendo los segmentos *luxury* y *economy*⁶⁷⁻⁶⁸. La jurisprudencia nacional tampoco se ha pronunciado respecto a la definición de mercado relevante para el presente mercado hotelero.

⁶³ Si se considera como un mismo mercado relevante a Concón, Viña del Mar y Valparaíso, para la definición de mercado relevante que incluye a los hoteles *luxury*, *upper upscale*, *upscale* y *upper midscale*, no se supera los umbrales de la Guía.

⁶⁴ En Santiago, Viña del Mar y Concepción han ingresado alrededor de 17 actores desde el año 2010, con hoteles de 70 o más habitaciones.

⁶⁵ TDLC, Resolución 49/2016.

⁶⁶ Al efectuar el análisis de concentración considerando los hoteles de 50 o más habitaciones pertenecientes a las comunas de Viña del Mar, Valparaíso y Concón, posicionados entre las categorías *midscale* y *upscale*, el HHI post operación es de 1861, reduciéndose sustancialmente respecto del HHI calculado en la Tabla N°6.

⁶⁷ Ver Notificación de Operación de Concentración, p. 49.

⁶⁸ Por lo demás, estos segmentos no tienen presencia en este mercado geográfico para el rango de 50 o más habitaciones.

46. Respecto al tamaño de los hoteles, utilizando el mismo razonamiento empleado para el caso de Viña del Mar, se advierte que los hoteles en Concepción también resultan ser un 30% más pequeños que en Santiago, lo que daría cuenta que las características de la demanda en este mercado también difieren con las de la capital⁶⁹, por lo que se utilizará el criterio de 50 o más habitaciones para efectuar los cálculos de participaciones de mercado.
47. En la zona de Gran Concepción⁷⁰ existen 13 hoteles de 50 o más habitaciones. En la Tabla N°7 se presenta la clasificación de los hoteles del Gran Concepción en las distintas categorías definidas por STR, observándose que la presencia de hoteles de 50 o más habitaciones se distribuyen entre las categorías *upscale* y *midscale*.

Tabla N°7 – Hoteles de más de 50 habitaciones, Gran Concepción.

Segmento	Clasificación	Accor	Atton	Otros actores	Total hoteles
1	Luxury	0	0	0	0
	Upper upscale	0	0	0	0
2	Upscale	0	1	4	5
	Upper midscale	0	0	1	1
3	Midscale	1	0	6	7
	Economy	0	0	0	0
	Total hoteles	1	1	11	13

Fuente: Elaboración propia en base a información aportada por las Partes y recabada a través de la investigación.

48. Siguiendo el criterio más conservador para este caso, se optó por calcular participaciones de mercado considerando el rango de categorías entre las cuáles se produce superposición entre las Partes, es decir, considerando a todos los hoteles de 50 o más habitaciones de las categorías *upscale*, *upper midscale* y *midscale*⁷¹.
49. Bajo este escenario, cuyos resultados se encuentran contenidos en la Tabla N°8, los umbrales de la Guía no se verían sobrepasados producto de la Operación⁷².

⁶⁹ Cabe agregar que sólo existe un hotel con número de habitaciones dentro del rango de 50 a 70 habitaciones. El Hotel Aurelio, categoría *midscale*, de 50 habitaciones.

⁷⁰ Gran Concepción comprende diez comunas. Sin perjuicio de ello, para efectos de este análisis solo resultan relevantes las comunas de Concepción y Talcahuano que es donde se encuentran emplazados los hoteles que cumplen con las características indicadas.

⁷¹ Si se estimara que los hoteles categoría *midscale* no compiten con la categoría *upscale*, tal como fuera considerado para Viña del Mar, no habría superposición entre los hoteles de las Partes de la Operación. Tampoco habría superposición entre las Partes si se segmentara el mercado relevante geográfico entre el centro de Concepción y el denominado sector "el Trébol", pues el hotel Atton se ubica en el centro y el hotel de Accor se emplaza en el "Trébol".

⁷² Si se considerara que el mercado relevante estuviera compuesto exclusivamente por los hoteles de más de 70 habitaciones, es decir, excluyendo al hotel Aurelio del mercado, los umbrales de la Guía se verían marginalmente superados. Bajo tal definición, el Índice de concentración experimenta una variación de 206 unidades, arrojando un HHI final de 1835. Sin perjuicio de ello, en atención a los demás argumentos que se presentan a lo largo del informe, las conclusiones de la investigación no se ven modificadas.

Tabla N°8 – Participaciones de mercado en Gran Concepción considerando los hoteles de más de 50 habitaciones, en base al número de habitaciones a 2018⁷³

Administrador	Habitaciones (%)
Diego de Almagro	32%
Accor Company	11%
Atton Hotels S.A.	9%
Talbot Hotels	8%
Radisson Hotel Group	8%
Sonesia International Hotels Corporation	8%
HD	6%
Alborada	5%
Alonso de Ercilla	5%
Wyndham (Terrano)	5%
Aurelio	3%
Total general	100%
Total Habitaciones	1514

HHI pre operación	1534
HHI post operación	1727
Cambio HHI	193

Fuente: Elaboración propia a partir de bases de datos aportados por las Partes y antecedentes recabados por esta División.

50. De acuerdo a lo anterior, la Operación no tendría la aptitud suficiente para reducir sustancialmente la competencia en Gran Concepción.
51. Así, de conformidad a los antecedentes de la Investigación, no se advierten la existencia de riesgos sustanciales derivados de la Operación en ninguno de los escenarios analizados, considerando el gran número de competidores presentes, las características propias de este mercado y que las Partes no serían los actores más cercanos competitivamente⁷⁴.
52. Todo lo anterior fue corroborado por distintos actores de la industria que, al ser consultados por esta División, no reconocieron efectos negativos derivados de la Operación, lo que vendría a ratificar su escaso potencial anticompetitivo.

⁷³ El hotel Araucano es operado por Diego Almagro, mientras que hotel Terrano adquirió la franquicia del hotel Wyndham.

⁷⁴ Ver Nota Confidencial N° [16].

IV. CONCLUSIONES

53. En atención a los antecedentes y análisis realizado a lo largo de este informe, se recomienda aprobar la presente operación de concentración de manera pura y simple, por no resultar apta para reducir sustancialmente la competencia, salvo el mejor parecer del señor Fiscal. Ello sin perjuicio de la facultad de esta Fiscalía para velar permanentemente por la libre competencia en los mercados.

Saluda atentamente a usted,

F. Coloma R.

FERNANDO COLOMA RÍOS
JEFE DIVISIÓN DE FUSIONES (S)



DPD
DPD