

Santiago, 12 de mayo de 2023

VISTOS:

1. La presentación de fecha 28 de febrero de 2023, ingreso correlativo N°35.653-2023 (“**Notificación**”), que notificó a esta Fiscalía Nacional Económica (“**Fiscalía**” o “**FNE**”) la operación de concentración consistente en el eventual arrendamiento a largo plazo, por parte de Cencosud Retail S.A. (“**Cencosud**”), de un inmueble ubicado en la comuna de Melipilla, Región Metropolitana, propiedad de Inmobiliaria Santa María de Melipilla S.A. (“**Inmobiliaria Santa María**”, junto a Cencosud, “**Partes**” y, a todo, “**Operación**”).
2. La resolución de fecha 14 de marzo de 2023 que declaró incompleta la Notificación y la presentación ingreso correlativo N°37.120-2023, mediante la cual las Partes acompañaron nuevos antecedentes con objeto de subsanar los errores y omisiones de la Notificación y solicitaron la exención de acompañar determinados antecedentes (“**Solicitud**”).
3. La resolución de fecha 6 de abril de 2023 que acogió la Solicitud presentada, y la resolución de la misma fecha que inició la investigación bajo el Rol FNE F343-2023 (“**Investigación**”).
4. El informe de la División de Fusiones de esta misma fecha (“**Informe**”).
5. Lo dispuesto en los artículos 1, 2, 39 y en el Título IV del Decreto con Fuerza de Ley N°1 de 2004, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Decreto Ley N°211, y sus modificaciones posteriores (“**DL 211**”).

CONSIDERANDO:

1. Que la Operación consiste en el eventual arrendamiento de largo plazo, por parte de Cencosud, de un local ubicado en Av. Vicuña Mackenna N°1412, comuna de Melipilla, Región Metropolitana, propiedad de Inmobiliaria Santa María (“**Local Objeto**”).
2. Que el Local Objeto es un inmueble habilitado para supermercados que se encuentra ubicado dentro del Centro Comercial Santa María Oriente, un *strip center* de diez locales, equipado con áreas comunes, vías de acceso y estacionamientos. Hasta el 31 de diciembre de 2021 este local fue arrendado por Supermax SpA (“**Supermax**”), que operaba en él un supermercado mayorista. Dicho contrato fue terminado y, desde la fecha señalada, el Local Objeto no cuenta con operaciones.
3. Que, con fecha 29 de noviembre de 2022, las Partes celebraron un contrato de arrendamiento, por el cual Inmobiliaria Santa María prometió dar en arrendamiento a Cencosud quien, por su parte, prometió arrendar el Local Objeto. Se estipuló un plazo de 25 años de vigencia, con una prórroga automática de diez años y prórrogas sucesivas de cinco años.
4. Que, conforme a lo expuesto, la Operación cumple con los presupuestos necesarios para dar lugar a una operación de concentración en los términos del artículo 47 letra d) del DL 211.
5. Que Cencosud es una sociedad anónima cuyo objeto es la explotación de establecimientos comerciales de autoservicio, supermercados, distribuidoras, grandes tiendas, plataformas online y otras similares. Su grupo empresarial desarrolla en Chile, además de supermercados, tiendas por departamento, mejoramiento del hogar, centros comerciales y servicios financieros.

6. Que Inmobiliaria Santa María es una sociedad anónima dedicada al desarrollo inmobiliario del predio de 45 hectáreas donde se emplaza el Local Objeto. Su grupo empresarial también participa en la comercialización mayorista y minorista de diversos productos, asesoría comercial, construcción, inversiones, radiodifusión y en la operación de un establecimiento educacional.
7. Que en decisiones previas tanto el Honorable Tribunal de Defensa de la Libre Competencia (“**H. TDLC**”) como esta Fiscalía, han descrito a los supermercados como tiendas de superficie destinadas al aprovisionamiento periódico, normalmente semanal, quincenal o mensual, en modalidad autoservicio, de productos alimenticios y de artículos no alimenticios de consumo corriente en el hogar para usuarios finales. A su vez, para estimar la mayor o menor cercanía competitiva entre los distintos actores de la industria, se reconocen distintas segmentaciones: (i) entre supermercados mayoristas y minoristas, de acuerdo al público objetivo; (ii) entre supermercados hipermercados y exprés, según el tamaño de la sala de venta y el surtido de los productos ofrecidos; (iii) supermercados de abastecimiento o de reposición, en atención al tamaño de la sala de venta y la ubicación del local; y (iv) si se trata de supermercados que pertenecen o no a una cadena.
8. Que, para efectuar el análisis de competencia, esta Fiscalía evaluó la situación del Local Objeto, el cual no cuenta con operaciones desde el 31 de diciembre de 2021. Al respecto, los activos que conforman el Local Objeto fueron considerados como un agente económico en sí mismo, por su potencialidad de constituirse en un competidor en el mercado. Ello, por cuanto dichos activos no son meros factores productivos que pueden adquirirse en forma aislada, sino que sus características permiten ejercer y continuar una actividad económica. Teniendo esto presente, fue considerado el escenario contrafactual en que el Local Objeto se encuentra activo. Además, dicha alternativa constituye la hipótesis más conservadora de análisis, en el sentido que maximiza los efectos de la Operación.
9. Que, esta Fiscalía efectuó un análisis estructural para cuantificar la participación de mercado de las Partes y los niveles de concentración previos y posteriores a la Operación, de conformidad a los umbrales de concentración bajo el índice de *Herfindahl-Hirschmann* (“**HHI**”) establecidos en la Guía para el Análisis de Operaciones de Concentración Horizontales (“**Guía**”). Considerando como centro el Local Objeto, se analizaron isócronas de diez y quince minutos, puesto que en la alternativa de cinco minutos no ocurre superposición entre las Partes.
10. Que, conforme a este análisis, se pudo verificar que en ambas isócronas las participaciones de mercado ubicarían a Cencosud como el segundo actor, tanto en ventas como en espacio disponible en sala, con un índice de concentración HHI y una variación en éste que, en todos los casos, superaría los umbrales previstos en la Guía.
11. Que, siguiendo el criterio de esta Fiscalía en casos anteriores, al superarse los umbrales de concentración establecidos en la Guía, se analizó la cercanía competitiva entre el Local Objeto y los competidores presentes en el mercado geográfico. Para esto, se atendió a distintas variables como la ubicación geográfica, el formato de los distintos locales (mayorista, minorista), el enfoque del supermercado (abastecimiento, reposición) y la pertenencia a supermercado de cadena o locales. Se concluyó que existirían competidores más cercanos al Local Objeto que podrían capturar un mayor desvío de clientes frente a un eventual aumento de precios. Por lo que la Operación no otorgaría a la entidad resultante habilidad e incentivos para aumentar los precios o deteriorar otras variables competitivas relevantes.
12. Que, de acuerdo con el estándar legal aplicable, es posible descartar que la Operación tenga la aptitud para reducir sustancialmente la competencia en los mercados involucrados.

RESUELVO:

- 1.- **APRUÉBESE**, de manera pura y simple, la operación de concentración relativa a la adquisición de control sobre activos de Inmobiliaria Santa María de Melipilla S.A. por parte de Cencosud Retail S.A.
- 2.- **COMUNÍQUESE** a las Partes la presente resolución por correo electrónico, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 61 del DL 211.
- 3.- **PUBLÍQUESE.**

Rol FNE F343-2023.

MÓNICA SALAMANCA MARALLA
FISCAL NACIONAL ECONÓMICO (S)

EAM