



Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

Expediente 005-2022/CLC-CON

Resolución 025-2022/CLC-INDECOPI

6 de mayo de 2022

VISTOS:

El escrito del 15 de marzo de 2022, mediante el cual Centro Logístico y de Fabricación S.A.C. (en adelante, Centro Logístico o la Solicitante) presentó ante la Comisión de Defensa de la Libre Competencia (en adelante, la Comisión) una solicitud ordinaria de autorización de operación de concentración empresarial, en el marco de la Ley 31112, Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial (en adelante, la Ley 31112); y, las demás actuaciones procedimentales realizadas en el marco del Expediente 005-2022/CLC-CON.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES

1. El 15 de marzo del 2022, Centro Logístico solicitó a la Comisión la autorización de una operación de concentración empresarial consistente en la adquisición de activos operativos de titularidad de Ferreycorp S.A.A. (en adelante, Ferreycorp). Concretamente, Centro Logístico pretende adquirir la propiedad de un inmueble ubicado en [Información confidencial].

Cabe precisar que, por las características de la operación, la Solicitante presentó el Formulario Ordinario de Notificación, aprobado por la Comisión mediante Resolución 021-2021/CLC-INDECOPI (en adelante, Formulario Ordinario). Asimismo, solicitó que se le exima de presentar la información contable correspondiente a los Estados Financieros Anuales del año 2021 y a aquellos correspondientes al cuarto trimestre del año 2021 debido a que, a la fecha de presentación de su solicitud, aún no contaban con dicha información¹.

2. Mediante Resolución 019-2022/DLC-INDECOPI del 28 de marzo de 2022, la Dirección concedió la solicitud de exención y admitió a trámite la solicitud de autorización, luego de comprobar que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 9.1 del Decreto Supremo 039-2021-PCM, Reglamento de la Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial (en adelante, Reglamento de la Ley 31112). Conforme a ello, se inició la Fase 1 del procedimiento de control previo.

¹ La Solicitante precisó que la información correspondiente a los estados financieros de las sociedades emisoras con valores inscritos debe presentarse ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima (en adelante, SMV) el día de haber sido aprobada por el órgano correspondiente, siendo el plazo límite para su respectiva aprobación el 31 de marzo de cada año.



II. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN NOTIFICADA

3. De acuerdo con la Solicitante, la operación de concentración consiste en la adquisición del control directo del activo productivo que corresponde a un terreno de [Información confidencial], ubicado en [Información confidencial] Lima², de titularidad de Ferreycorp³. Esta transacción se ejecutaría mediante la celebración de Contratos de Compromiso de Contratar entre Ferreycorp y Centro Logístico, que darían lugar a la celebración de un Contrato de Compraventa del Inmueble y un Contrato de Transferencia de Posesión, sujetos a la condición consistente de que la Comisión apruebe la solicitud de autorización⁴.
4. De acuerdo con lo indicado por la Solicitante, con la ejecución de los Contratos de Compraventa del Inmueble y de la Transferencia de Posesión, el activo es adquirido para la construcción futura de instalaciones dedicadas a la prestación de servicios logísticos, de almacenamiento y distribución de mercaderías que sería utilizada por las empresas que pertenecen a su mismo grupo económico (Grupo Intercorp Retail)⁵. De esta forma, como se explicará más adelante, la adquisición de este activo sería utilizado por determinadas empresas del Grupo Intercorp Retail como parte de su cadena productiva, debido a que los servicios de almacenamiento o logístico son insumos o suministros importantes en la operación en el mercado de tales empresas.

Cabe precisar que, de acuerdo con el «Informe económico sobre los efectos en la competencia de la compra del terreno por parte del Grupo Intercorp Retail para la posible construcción de un almacén», elaborado por Apoyo Consultoría (en adelante, Informe de Apoyo), la operación materia de la solicitud de autorización se realizaría en un contexto en el que el sector de almacenes se ha visto impulsado por el crecimiento *e-commerce* durante la pandemia. De acuerdo con Apoyo Consultoría, las empresas –mayoristas y minoristas– han optado por incrementar el número de almacenes con los que cuentan a fin de poder atender a los clientes que realizan compras mediante medios digitales⁶.

5. A continuación, se identificará a cada uno de los agentes que participarían en la operación y su implicancia en territorio nacional.

2.1. Agente adquirente: Centro Logístico

6. Centro Logístico es una empresa que se dedica como actividad principal a la venta al por menor en comercios no especializados con predominio de la venta de alimentos, bebidas y tabacos y como actividad secundaria a ofrecer los servicios

² Esta área está compuesta por un área registral de [Información confidencial].

³ Respuesta a la pregunta 5.1 del Formulario Ordinario.

⁴ Respuesta a la pregunta 5.1 del Formulario Ordinario.

⁵ Respuesta a la pregunta 5.4 del Formulario Ordinario e Informe de Apoyo. Asimismo, también se adjunta un Informe Preliminar de Mecánica de Suelos sobre la viabilidad de implementar un conjunto de almacenes, que se encuentra en el Anexo (Pregunta 8).

⁶ Páginas 12 y 13 del Informe de Apoyo.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

de almacenamiento y depósito⁷. Esta empresa pertenece al Grupo Intercorp Retail.

A su vez, Intercorp Retail⁸ es una compañía *holding* que forma parte del Grupo Intercorp y que es dueña de las empresas InRetail Perú Corp⁹, Oeschle (Tiendas Peruanas S.A.), Promart (Homecenters Peruanos S.A.) y Financiera OH (Financiera OH S.A.). De acuerdo con la Solicitante, mediante estas empresas, Intercorp Retail cuenta con seis líneas de negocio *retail*: (i) foods, (ii) pharma, (iii) centros comerciales, (iv) mejoramiento del hogar, (v) tiendas por departamento y (vi) financiero¹⁰.

2.2. Vendedor: Ferreycorp

7. Ferreycorp es una corporación especializada en la provisión de bienes de capital y servicios relacionados que opera en el Perú por medio de compañías subsidiarias enfocadas en sus respectivos negocios¹¹.

La empresa¹² es representante de la marca Caterpillar y otras marcas relacionadas como Terex, Paus, Oldenburg, Metso, Massey Ferguson, entre otros. Se encarga de la comercialización de estas marcas de bienes de capital (maquinaria pesada y productos relacionados) destinada a sectores como la minería, construcción, energía, industria, hidrocarburos, pesca, agricultura, entre otros.

⁷ Al respecto, ver <https://e-consultaruc.sunat.gob.pe/cl-ti-itmrconsruc/jcrS00Alias> y [https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/INTERCORP%20-%20DIA%202021%20\(FINAL\).pdf](https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/INTERCORP%20-%20DIA%202021%20(FINAL).pdf) (consultados el 29/04/2022).

⁸ De acuerdo con la solicitante, Grupo Intercorp Perú Ltd. cuenta con más de 30 empresas que operan en los sectores retail, financiero, educación, salud y servicios corporativos. Para más detalles, ver: [https://www.smv.gob.pe/Frm_GrupoEconomicoDetalle.aspx?str_denominacion_social_value=95360&str_grupo_economico_value=23&str_denominacion_social_text=INTERCORP%20PERU%20LTD.%20\(ANTES%20IFH%20PERU%20LTD.\)&str_grupo_economico_text=GRUPO%20INTERCORP](https://www.smv.gob.pe/Frm_GrupoEconomicoDetalle.aspx?str_denominacion_social_value=95360&str_grupo_economico_value=23&str_denominacion_social_text=INTERCORP%20PERU%20LTD.%20(ANTES%20IFH%20PERU%20LTD.)&str_grupo_economico_text=GRUPO%20INTERCORP) (consultado el 29/04/2022).

⁹ Supermercados Peruanos S.A., Inretail Pharma S.A. y Real Plaza S.R.L. son parte del holding InRetail Perú.

¹⁰ Respuesta a la pregunta 12 del Formulario Ordinario.

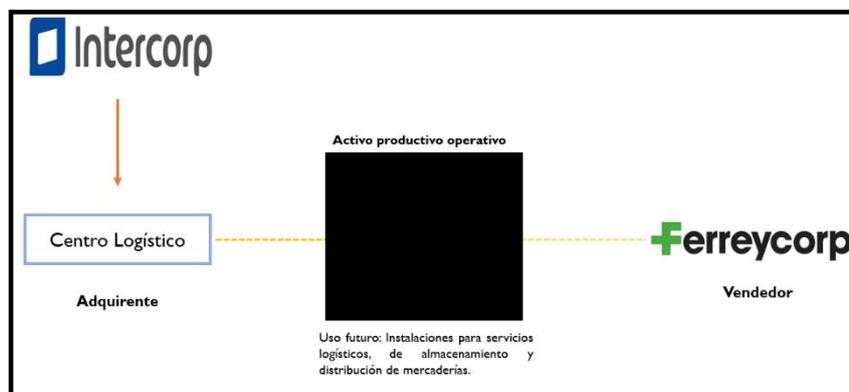
¹¹ Al respecto, ver <https://www.ferreycorp.com.pe/assets/uploads/archivos/086a938d9ea0ef8f0353a795f7ba37cf.pdf> (consultado el 29/04/2022).

¹² Al respecto, ver: <https://www.ferreycorp.com.pe/es/acerca-de-la-corporacion/empresas#:~:text=Ferreyros%20S.A&text=Es%20distribuidora%20de%20Caterpillar%20desde.Oldenburg%2C%20Metso%20y%20Massey%20Ferguson>. (Consultado el 29/04/2022).

2.3. Activo Productivo Operativo

8. De acuerdo con la Solicitante, el activo productivo corresponde a un terreno de [Información confidencial], de titularidad de Ferreycorp¹³.
9. Según la Solicitante¹⁴, parte del activo que se va a adquirir, en particular, [Información confidencial]¹⁵ es utilizado como un centro de demostraciones para los bienes de capital que comercializa Ferreycorp¹⁶.
10. La operación de concentración notificada puede resumirse gráficamente de la siguiente manera:

Gráfico 1
Operación de concentración empresarial notificada



Elaboración: CLC

III. CUESTIÓN EN DISCUSIÓN

11. Conforme a lo dispuesto en el numeral 21.4 del artículo 21 de la Ley 31112, el presente pronunciamiento tiene por objeto analizar: (i) si la operación notificada se encuentra comprendida dentro del ámbito de aplicación de la Ley 31112; y, (ii) si esta puede generar serias preocupaciones en cuanto a ocasionar efectos restrictivos a la competencia en los mercados en los que participan los agentes económicos involucrados en la operación de concentración empresarial¹⁷.

¹³ Respuesta a la pregunta 5.1 del Formulario Ordinario.

¹⁴ Informe de Apoyo. Pág. 10, numeral 27.

¹⁵ El resto del terreno [Información confidencial].

¹⁶ Respuesta a la pregunta 16 del Formulario Ordinario.

¹⁷ **Ley 31112, Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial**
Artículo 21. Procedimiento aplicable al trámite de la solicitud de autorización de la operación de concentración empresarial
(...) 21.4 En un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la admisión a trámite de la solicitud, la Comisión determina si la operación de concentración empresarial se encuentra comprendida dentro del ámbito de aplicación de la norma y si genera serias preocupaciones en cuanto a ocasionar efectos restrictivos significativos de la competencia en el mercado.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

IV. ANÁLISIS DE PROCEDENCIA DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN

12. El artículo 2 de la Ley 31112 establece que estarán sujetos a un procedimiento de autorización previa, los actos que: (i) califiquen como actos de concentración que produzcan efectos en todo o en parte del territorio nacional, incluyendo a aquellas operaciones que, aun de efectuarse en extranjero, involucran directa o indirectamente a empresas que desarrollan operaciones en Perú; y, (ii) que superen los umbrales previstos en la referida Ley¹⁸.
13. De acuerdo con el artículo 5.1 de la Ley 31112, califica como una «concentración empresarial» todo acto u operación llevado a cabo por dos agentes económicos independientes –esto es, que no formen parte del mismo grupo económico– que implique la transferencia o cambio de control de una empresa o parte de ella¹⁹.

Concretamente, la referida norma menciona, a manera de ejemplo, que la fusión de dos o más agentes económicos, la adquisición de derechos que permitan ejercer control, la constitución de una empresa en común, *joint venture* o cualquier otra modalidad contractual análoga y la adquisición de activos productivos operativos que permitan tener el control directo o indirecto podrían calificar como operaciones de concentración.

14. Ahora bien, de acuerdo con lo señalado en el artículo 3 de la Ley 31112, el término «control» debe ser entendido como la posibilidad de ejercer una influencia decisiva y continua sobre un agente económico. Esta influencia puede ser llevada a cabo, entre otros, mediante: (i) derechos de propiedad o de uso de la totalidad o de una parte de los activos de una empresa, o (ii) derechos o contratos que permitan influir de manera decisiva y continua sobre la composición, las deliberaciones o las decisiones de los órganos de una empresa, determinando directa o

¹⁸ **Ley 31112, Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial**

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Se encuentran comprendidos dentro del ámbito de aplicación de la presente ley:

1. Los actos de concentración empresarial, conforme a los umbrales previstos en la presente ley, que produzcan efectos en todo o en parte del territorio nacional, incluyendo actos de concentración que se realicen en el extranjero y vinculen directa o indirectamente a agentes económicos que desarrollan actividades económicas en el país.
2. Los agentes económicos que oferten o demanden bienes o servicios en el mercado y realicen actos de concentración que produzcan o puedan producir efectos anticompetitivos en todo o en parte del territorio nacional.

¹⁹ **Ley 31112, Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial**

Artículo 5. Operaciones de concentración empresarial

5.1 Es todo acto u operación que implique una transferencia o cambio en el control de una empresa o parte de ella. Dichas concentraciones pueden producirse a consecuencia de las siguientes operaciones:

- a. Una fusión de dos o más agentes económicos, los cuales eran independientes antes de la operación, cualquiera que sea la forma de organización societaria de las entidades que se fusionan o de la entidad resultante de la fusión.
- b. La adquisición por parte de uno o más agentes económicos, directa o indirectamente, de derechos que les permitan, en forma individual o conjunta, ejercer el control sobre la totalidad o parte de uno o varios agentes económicos.
- c. La constitución por dos o más agentes económicos independientes entre sí de una empresa en común, *joint venture* o cualquier otra modalidad contractual análoga que implique la adquisición de control conjunto sobre uno o varios agentes económicos, de tal forma que dicho agente económico desempeñe de forma las funciones de una entidad económica autónoma.
- d. La adquisición por un agente económico del control directo o indirecto, por cualquier medio, de activos productivos operativos de otro u otros agentes económicos.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

indirectamente la estrategia competitiva²⁰. La Comisión también se ha pronunciado en anteriores oportunidades en el mismo sentido²¹.

15. Cabe precisar que de acuerdo con el Reglamento de la Ley 31112, los activos productivos pueden ser bienes tangibles o intangibles, a los que se les puede asignar rentas, flujos de dinero o volumen de negocio y que tienen la potencialidad de desarrollar o incrementar la participación de un agente económico en el mercado. Asimismo, precisa que para que este activo sea considerado como operativo debe haber generado ingresos, renta o flujo de dinero o volumen de negocio en el año anterior a la notificación de la operación de concentración empresarial.
16. Por otro lado, el artículo 6 de la Ley 31112 establece que deberá solicitarse una autorización previa de concentración empresarial en cualquier mercado para aquellos actos de concentración que cumplan de manera concurrente con los siguientes umbrales²²:
 - a. La suma total del valor de las ventas o ingresos brutos anuales o valor de activos en el país de las empresas involucradas en la operación de concentración empresarial haya alcanzado durante el ejercicio fiscal anterior a aquel en que se notifique la operación, un valor igual o superior a ciento dieciocho mil (118 000) unidades impositivas tributarias (UIT).
 - b. El valor de las ventas o ingresos brutos anuales o valor de activos en el país de al menos dos de las empresas involucradas en la operación de concentración empresarial hayan alcanzado, durante el ejercicio fiscal anterior a aquel en que se notifique la operación, un valor igual o superior a dieciocho mil (18 000) unidades impositivas tributarias (UIT) cada una.
17. Para el cálculo de tales umbrales en una operación que involucra la adquisición por un agente económico del control –directo o indirecto– de activos productivos operativos de otro u otros agentes económicos, se considera, por un lado, el valor de las ventas o ingresos brutos anuales o valor contable de los activos de la empresa adquirente y de su grupo económico; y, por otro lado, el valor de las ventas o ingresos brutos que hayan sido generados por los activos productivos operativos adquiridos o su valor contable.
18. En el presente caso, se ha podido verificar que, de acuerdo con lo informado por Centro Logístico, la solicitud de autorización involucra la adquisición de un activo productivo que consiste en un terreno de [Información confidencial], Lima, de

²⁰ **Ley 31112, Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial**
Artículo 3. Definiciones

Para efectos de la aplicación de la presente ley, se tienen en cuenta las siguientes definiciones:
(...) 2. Control: Es la posibilidad de ejercer una influencia decisiva y continua sobre un agente económico mediante (i) derechos de propiedad o de uso de la totalidad o de una parte de los activos de una empresa, o (ii) derechos o contratos que permitan influir de manera decisiva y continua sobre la composición, las deliberaciones o las decisiones de los órganos de una empresa, determinando directa o indirectamente la estrategia competitiva.

²¹ Ver Resoluciones 019-2019/CLC-INDECOPI, 1351-2011/SDC-INDECOPI, 034-2014/CLC-INDECOPI, 012-1999-INDECOPI/CLC, 015-1998-INDECOPI/CLC y 002-1998-INDECOPI/CLC.

²² Si la operación de concentración no alcanza los umbrales establecidos, la Ley 31112 permite a los agentes económicos notificarla de forma voluntaria.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

titularidad de Ferreycorp. Este terreno estaría destinado a la construcción futura de instalaciones dedicadas a la prestación de servicios logísticos, de almacenamiento y distribución de mercaderías.

Cabe destacar que la Solicitante se dedica a ofrecer los servicios de almacenamiento y depósito. Además, determinadas empresas de *retail* de su mismo grupo económico (Grupo Intercorp) necesitan de almacenes y servicios logísticos que les permita un manejo eficiente de los insumos o productos que requieren para ser funcionales y competitivas en el mercado²³.

19. En ese sentido, a criterio de esta Comisión la operación notificada constituye un acto de concentración empresarial, toda vez que la Solicitante podría adquirir el control directo de un activo productivo operativo.
20. Asimismo, de la información que obra en el expediente, se puede advertir que la Solicitante presentó una solicitud de autorización de carácter obligatorio dado que la operación notificada superaría los umbrales establecidos en el artículo 6 de la Ley 31112.
21. En virtud de lo expuesto, se puede concluir que la operación notificada se encontraría dentro del ámbito de aplicación de la Ley 31112. Por consiguiente, corresponde continuar con el análisis de la solicitud de autorización notificada por la Solicitante.

V. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES DE COMPETENCIA

22. El control de concentraciones o de estructuras opera de modo previo a que se ejecuten los actos de concentración de los agentes económicos involucrados; por tanto, funciona como una evaluación *ex ante* de determinadas operaciones, analizando las consecuencias que generarían en el mercado.
23. De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 31112, una vez admitida una solicitud de autorización e iniciada la Fase 1 del procedimiento de control previo, la Comisión deberá analizar la operación de concentración empresarial con la finalidad de identificar si existen serias preocupaciones en cuanto a ocasionar efectos restrictivos a la competencia en los mercados en los que participan los agentes económicos involucrados en la operación.
24. Como consecuencia de dicho análisis, al finalizar la Fase 1, la Comisión podrá autorizar la operación de concentración empresarial si considera que esta no generaría serias preocupaciones en cuanto a ocasionar efectos restrictivos a la competencia. En caso la Comisión comprobara que la operación de concentración empresarial cuya autorización se solicita plantea serias preocupaciones en cuanto a generar efectos restrictivos en la competencia en el mercado, lo declarará mediante resolución comunicando a los interesados cuáles son los riesgos que la autoridad ha identificado, así como el fin de la Fase 1 e inicio de la Fase 2 del procedimiento de control previo.

²³ De acuerdo con la Solicitante, actualmente, Grupo Intercorp Retail ha adoptado una estrategia mixta para la apertura de sus almacenes, pues algunos son propios y otros alquilados a terceros en parques industriales o condominio de almacenes.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

5.1. Análisis de los efectos de la operación notificada

5.1.1. Actividades desarrolladas por las empresas involucradas

25. De acuerdo con la información presentada por la Solicitante, los agentes involucrados en la operación de concentración que realizan actividades o generan ingresos en el Perú son: i) por el lado del agente adquirente, Centro Logístico que es una empresa dedicada a la venta al por menor en comercios no especializados, almacenamiento y depósito, perteneciente al Grupo Intercorp Retail, el cual es a su vez parte del Grupo Intercorp; y, ii) como activo productivo operativo adquirido, el terreno descrito en la sección 2.3 de la presente resolución que es de titularidad de Ferreycorp.
26. Grupo Intercorp es un grupo económico que participa en diversos mercados tales como el mercado *retail*, financiero, educación, salud y servicios corporativos. Asimismo, es dueño de Nexus Group, empresa de *private equity* que cuenta con inversiones en los sectores de entretenimiento, alojamiento, restaurantes, industrial y loterías²⁴.
27. Al respecto, considerando la finalidad de la adquisición del activo precisada por la Solicitante, es importante para la presente operación de concentración considerar los siguientes mercados, sobre los cuales no se requiere una definición exhaustiva en la medida que, como se desarrollará en párrafos posteriores, no se observan riesgos en la competencia:
- Farmacias y boticas, que venden medicamentos y productos relacionados. Las empresas del Grupo Intercorp que realizan esta actividad son InRetail Pharma S.A. y sus subsidiarias: Química Suiza S.A.C., Vanttive S.A.C., Droguería Inretail Pharma S.A.C., Quicorp S.A., Farmacias Peruanas S.A.C., Mifarma S.A.C., Jorsa de la Selva S.A.C., Boticas IP S.A.C y FP Servicios Generales S.A.C.
 - Acabados para el hogar, que venden productos para el hogar como pintura, suministros de jardinería, equipos electrónicos, suministros y artículos de decoración del hogar, entre otros. Las empresas del Grupo Intercorp que realizan esta actividad son Homecenters Peruanos Oriente S.A.C. y Homecenters Peruanos S.A.
 - Tiendas de descuento, que venden mercancías a precios con descuentos. Las empresas del Grupo Intercorp que realizan esta actividad son Compañía Hard Discount S.A.C. (antes Compañía de Servicios de Operación Hard Discount Stores S.A.C.) y Makro Supermayorista S.A.
 - Tiendas por departamento, que venden prendas de vestir, artículos para el hogar, muebles, cosméticos, electrodomésticos, productos electrónicos, entre otros. Las empresas del Grupo Intercorp que realizan esta actividad

²⁴ Según la información presentada por la Solicitante a través del Informe de Apoyo.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

son Real Plaza S.R.L., Tiendas Peruanas Oriente S.A.C. y Tiendas Peruanas S.A.

- Supermercados, que venden productos alimenticios para el consumo doméstico, artículos para el hogar, productos de limpieza y pulido, productos de higiene personal, entre otros. Las empresas del Grupo Intercorp que realizan esta actividad son Plaza Vea Oriente S.A.C. y Supermercados Peruanos S.A.

28. Cabe resaltar que Centro Logístico es una empresa subsidiaria de Supermercados Peruanos S.A.²⁵ y a través de ella presta servicios de almacenamiento y depósito para las empresas de su grupo económico. Asimismo, el Grupo Intercorp cuenta con [Información confidencial] almacenes propios²⁶ ubicados en [Información confidencial]²⁷, [Información confidencial]²⁸ y [Información confidencial]²⁹, dedicados a los mercados de farmacias y boticas, así como el de supermercados.

5.1.2. Definición del mercado involucrado

29. En cuanto al mercado involucrado en la operación de concentración y dado que, como se desarrollará más adelante, no se observa riesgo sobre la competencia, esta Comisión considera que no es necesaria una definición exhaustiva del mercado involucrado. Bajo dicho contexto, el análisis de los posibles riesgos sobre la competencia, en la parte del producto, toma en cuenta que el activo a adquirir es un terreno *stand alone*³⁰ que será utilizado para la construcción de un almacén que a su vez será utilizado para brindar el servicio de almacenamiento. Adicionalmente, se considera que el servicio de almacenamiento también se podría prestar alquilando locales *stand alone*, espacios en parques industriales o almacenes en condominios de almacenes.

30. En efecto, desde una visión amplia de la definición del producto, las empresas que requieren el servicio de almacenamiento pueden auto proveerse mediante i) la construcción de su propio almacén luego de la adquisición de un terreno *stand alone*; y/o ii) el alquiler o la compra de espacios de almacenamiento en locales *stand alone*, espacios en parques industriales o almacenes en condominios de

²⁵ Información obtenida del Organigrama del Grupo Intercorp que se encuentra en la página web de la SMV. Al respecto, revisar: [https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/Organigrama%20Intercorp%20\(Diciembre%202021\).pdf](https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/Organigrama%20Intercorp%20(Diciembre%202021).pdf). (Consultado el 29/04/2022).

²⁶ Información presentada por la Solicitante en el Anexo (Pregunta 15) del Formulario Ordinario.

²⁷ Ubicado en [Información confidencial].

²⁸ Centro de Distribución de Supermercados Peruanos S.A.

²⁹ Dedicado al acopio de frutas/refrigerados. Información presentada por la Solicitante en el Anexo (Pregunta 15) del Formulario Ordinario.

³⁰ De acuerdo con Cushman & Wakefield (2020) en la *Guía del Mercado Industrial Inmobiliario*, un terreno *stand alone* es un «Área de tierra delimitadas en zonas industriales que no pertenecen a un complejo industrial específico, sino son propiedad de empresas o propietarios individuales. Por lo general, estas áreas cuentan con niveles de implementación mínimos, y en la mayoría de los casos, cuentan únicamente con un cerco perimetral. La idoneidad de estos espacios se centra en su potencial de ser implementados y equipados desde el punto de partida, sin la necesidad de acomodar espacios ya construidos» (pág.17).



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

almacenes. Asimismo, pueden demandar a empresas que se dedican a brindar el servicio de almacenamiento a terceros y que tienen sus almacenes ya sea en locales *stand alone* o parques industriales o condominios de almacenes. En ese sentido, se puede considerar que los terrenos *stand alone* disponibles³¹ pueden ser utilizados para el servicio de almacenamiento, pudiendo ser una fuente de suministro del servicio analizado.

31. En contraste, desde una perspectiva conservadora, el mercado de producto podría considerar al servicio de almacenamiento provisto por proveedores con instalaciones o espacios dedicados al servicio de almacenamiento de acuerdo con la información disponible³².
32. Asimismo, en la determinación del ámbito geográfico se deja abierta la posibilidad de analizar los riesgos a partir de Lima metropolitana (en particular, Lima Oeste, Lima Este y Lima Sur³³) y un escenario conservador que considere la zona de Lima Sur³⁴.
33. De lo anterior, así como de la información presentada por la Solicitante y los antecedentes recabados en el presente procedimiento, se evidencia que no existe una superposición horizontal en la presente operación de concentración ya que el referido activo ha sido utilizado en un mercado distinto a los mercados en los que participa la Solicitante.
34. Por otro lado, respecto a la superposición vertical, dado que, luego de la adquisición del activo, el plan de la Solicitante es el desarrollo de un centro de almacenamiento, existiría una relación vertical con las empresas que forman parte de los mercados descritos en párrafos anteriores (Farmacias y boticas, Acabados para el hogar, Tiendas de descuento, Tiendas por departamento y Supermercados), toda vez que los servicios de almacenamiento que brindaría Centro Logístico son insumos o suministros importantes para las empresas que operan en dichos mercados mencionados en el numeral 27.

³¹ Terrenos que pueden ser utilizados para la prestación de servicios de almacenamiento o para proveer otros bienes o servicios.

³² Entre los espacios que se dedicarían a la prestación del servicio de almacenamiento estaría el activo productivo bajo análisis.

³³ De acuerdo con Colliers International (2018), *Reporte Almacenes Lima y Callao/2018*, al 2018 Lima Oeste, Lima Este y Lima Sur concentran el 95% del stock de almacenes.

Al respecto, revisar: <https://www.colliers.com/es-pe/research/almacenes2018>. (Consultado el 29/04/2022).

³⁴ El Informe de Apoyo considera como Lima Sur a los distritos de Chilca, Lurín y Villa El Salvador. Cabe resaltar que Chilca se ubica pasando Lurín, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Pucusana.

De acuerdo con la información del INEI (2019) *Sistema estadístico Nacional Provincia de Lima Compendio Estadístico 2019*, Lima Sur comprende los distritos de Chorrillos, Lurín, Pachacámac, Pucusana, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, San Juan de Miraflores, Santa María del Mar, Villa El Salvador y Villa María del Triunfo.

Al respecto, revisar: https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1714/Libro.pdf. (Consultado el 29/04/2022).



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

5.1.3. Posibles riesgos verticales

35. La Comisión analizará de manera conservadora si la operación de concentración afectaría los incentivos de Grupo Intercorp a través de su empresa, Centro Logístico, para la realización de restricciones verticales en la modalidad de cierre de insumos de manera que afecte a la competencia en los cinco (5) mercados descritos en párrafos anteriores.
36. El riesgo consiste en la utilización del poder de negociación obtenido como producto de la operación de concentración para ofrecer condiciones de suministro menos favorables a los competidores reales o potenciales de las empresas vinculadas en mercados aguas abajo del grupo económico al cual pertenece.
37. En el caso particular, considerando que se construirá un centro de almacenamiento en dicho terreno, y que con ello existiría una relación vertical entre las empresas del Grupo Intercorp y Centro Logístico, se analizará los efectos sobre sus competidores a través del acceso al servicio de almacenamiento cuya infraestructura pudo ser adquirida mediante la construcción de almacenes propios en terrenos *stand alone* o mediante el alquiler de locales *stand alone*, espacios en parques industriales o condominios de almacenes o mediante empresas que brindan el servicio de almacenamiento a terceros.
38. Para el análisis de los potenciales efectos verticales de la operación de concentración, esta Comisión seguirá la metodología propuesta en la Guía para la evaluación de las operaciones de concentración no horizontales de la Comisión Europea³⁵. En esta guía se analiza primero si la empresa concentrada tendría la habilidad de excluir sustancialmente el acceso a los insumos; en segundo lugar, se debe corroborar que la empresa concentrada tiene incentivos para realizar esta práctica; y, por último, verificar si el cierre de insumos tendría un efecto perjudicial significativo en la competencia aguas abajo.
39. Para determinar la existencia de habilidad o capacidad que tiene la empresa concentrada para llevar a cabo una exclusión a sus competidores es necesario evaluar el poder de mercado que esta tendría. Para ello, es importante describir las características del activo objeto de la operación de concentración, así como de la capacidad de almacenamiento actual del Grupo Intercorp dado que la Solicitante tiene planeado utilizar el activo para la construcción de un centro de almacenamiento.
40. Al respecto, como se ha señalado, el activo corresponde a un terreno que posee una dimensión de [Información confidencial]. Este tipo de terreno es considerado como un terreno *stand alone*, es decir, que es un área de tierra delimitada en zonas industriales que no pertenecen a un complejo industrial específico, sino son propiedad de empresas o propietarios individuales.

³⁵ European Commission (2008). Guidelines on the assessment of non-horizontal mergers under the Council Regulation on the control of concentrations between undertakings. En Official Journal of the European Union. 2008/C 265/07. Al respecto, revisar: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52008XC1018\(03\)&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52008XC1018(03)&from=EN) (Consultado el 29/04/2022)



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

41. Asimismo, según la Solicitante, en la actualidad, el Grupo Intercorp cuenta con [Información confidencial] almacenes de los cuales [Información confidencial] almacenes son propios y el resto son alquilados. Según la información remitida por la Solicitante y recabada en la investigación, los almacenes propios representan un [Información confidencial]³⁶. Teniendo en cuenta ello, se puede mencionar que tras la adquisición de [Información confidencial], producto de la operación de concentración, el Grupo Intercorp incrementaría su disponibilidad de metros cuadrados para almacenamiento propio en [Información confidencial].³⁷
42. Para la estimación de las participaciones del Grupo Intercorp y, en línea con lo señalado en el mercado involucrado, se ha considerado diversos escenarios que tendría la Solicitante. En el escenario más amplio, el mercado producto está compuesto por agentes que pueden auto proveerse del servicio a través de la adquisición de terrenos *stand alone* para construir su propio almacén o mediante el alquiler o compra de espacios en locales *stand alone*, parques industriales y condominios en almacenes; así como, por el servicio de almacenamiento que brindan las empresas de logística a terceros. Y el mercado geográfico estaría conformado por la zona de Lima Oeste, Lima Este y Lima Sur. En dicho contexto, la participación de mercado del Grupo Intercorp después de la operación de concentración sería de 0.6%.
43. En el escenario conservador, el mercado producto está conformado por el servicio de almacenamiento provisto por proveedores con instalaciones o espacios dedicados al servicio de almacenamiento; y el mercado geográfico estaría conformado por la zona de Lima Sur. La participación de mercado del Grupo Intercorp en este escenario más conservador, luego de la operación de concentración, sería de 2.5% (Ver Cuadro 1).

[Ver Cuadro 1 en la siguiente página]

³⁶ El almacén de [Información confidencial].

³⁷ Se considera como nueva área total, la sumatoria de las siguientes áreas: [Información Confidencial].



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

INDECOPI

Cuadro 1: Escenarios de participación de mercado del Grupo Intercorp

| Escenarios | Dimensión de la Solicitante | Dimensión del mercado | Participación de mercado |
|---|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| | (Miles m2) | (Miles m2) | (Porcentaje) |
| Escenario más amplio del mercado involucrado | [Información confidencial] | [Información confidencial] | 0.6% |
| Escenario conservador del mercado involucrado | [Información confidencial] | [Información confidencial] | 2.5% |

Fuente:

- Información del área total del almacén de Santa Anita en la Resolución Directoral N° 184-2018-PRODUCE/DVMYPE-I/DGAAMI del 1 de agosto de 2018, en la cual se aprueba la Declaración de Adecuación Ambiental para el Centro de Distribución de Química Suiza S.A.C. Al respecto, revisar: https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/184947/96183_1.pdf (Consultado el 29/04/2022).
 - Información del área total del almacén CD Punta Negra en la nota de la página web de IDP. Centro de Distribución de Supermercados Peruanos en Punta Negra. Al respecto, revisar: <https://www.idp.com.pe/proyectos-pe/centro-de-distribucion-de-supermercados-peruanos-en-punta-negra-peru/> (Consultado el 29/04/2022).
 - Información del área total del almacén CD Acopio de Frutas/Refrigerados en la nota de página web de logística 360. Villa El Salvador, entre los centros de distribución y la logística minorista de octubre de 2019. Al respecto, revisar: <https://www.logistica360.pe/villa-el-salvador-entre-los-centros-de-distribucion-y-la-logistica-minorista/> (Consultado el 29/04/2022).
 - Binswanger Perú (2020). Reporte industrial stand-alone 2020. (Consultado el 29/04/2022).
 - Binswanger Perú (2020). Reporte inmobiliario. Parques Industriales 2020. (Consultado el 29/04/2022).
 - Binswanger Perú (2021). Reporte inmobiliario. Condominio de almacenes 2021. (Consultado el 29/04/2022).
 - Información de la Solicitante
- Elaboración: CLC

44. En ambos escenarios, tanto el de mercado involucrado más amplio como el mercado relevante conservador, en el que únicamente se considera el servicio de almacenamiento que se brinda actualmente mediante empresas de logística dedicadas al servicio de almacenamiento en Lima Sur, la participación del Grupo Intercorp en el mercado de almacenes, luego de la operación de concentración, sería menor a 3%.
45. Asimismo, según Binswanger Perú (2020)³⁸, el mercado de almacenes *stand alone* es muy dinámico, dado que se han construido entre 500 mil m² a 700 mil m² de almacenes *stand alone*, y la zona de mayor crecimiento en stock es Lurín. Sin embargo, señala que la industria y la logística crece menos en formatos *stand alone* y que la tendencia es migrar a condominios y parques industriales porque ofrecen mejores tarifas, prestaciones y estabilidad en el largo plazo.
46. En efecto, de acuerdo con la misma consultora, al 2022 se empieza a observar un creciente desarrollo en las construcciones de plantas y almacenes en los parques industriales; y algunas empresas que planeaban construir sus propios almacenes han optado por alquilarlos. De la misma manera, se ha ampliado la oferta no solo por la reventa de los terrenos que habían sido comprados por fondos de inversión

³⁸ Reporte industrial *stand-alone* 2020 y el Reporte Inmobiliario Parques industriales 2020. (Consultado el 29/04/2022)



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

sino por la ampliación de los parques industriales de Macropolis e Indupark. Asimismo, se espera una nueva ampliación de Macropolis y de El Lúcumo³⁹.

47. Adicionalmente, de la información remitida por la Solicitante se puede identificar que los centros de almacenamiento propios con que cuenta el Grupo Intercorp solo proveen servicio a sus propias empresas. En tal sentido, la operación de concentración no implica una variación en los incentivos del Grupo Intercorp de manera que induzca el bloqueo de competidores de los servicios de almacenamiento dado que, con anterioridad a la operación de concentración, no proveía dicho servicio a terceros. Asimismo, de acuerdo con la información provista por la Solicitante, el terreno objeto de la operación en la que se construirá un almacén, servirá a sus negocios retail, es decir a las empresas que operan en los mercados de i) farmacias y boticas, ii) acabados para el hogar, iii) tiendas de descuento, iv) tiendas por departamento y v) supermercados.
48. Finalmente, según lo señalado por la Solicitante, los competidores de las empresas pertenecientes al Grupo Intercorp, en los mercados anteriormente mencionados cuentan con almacenes propios o alquilan almacenes en las diferentes zonas de Lima, es decir, tienen diferentes opciones de almacenamiento y las tendrán luego de la operación de concentración. Esto considerando que sus competidores no dependen del Grupo Intercorp para sus necesidades de almacenamiento y que existe una oferta amplia de diferentes tipos de terrenos y dimensiones en las diferentes zonas de Lima.
49. Así, de la información disponible se puede observar que Grupo Intercorp carecería de la habilidad para ejecutar una restricción vertical en la figura de cierre de insumos, por lo que no corresponde analizar los incentivos ni los efectos.
50. De lo anterior, esta Comisión estima que la operación de concentración tendría bajas probabilidades de generar una restricción vertical en la forma de cierre de insumos en el mercado de almacenamiento para el mercado de farmacias y boticas, acabados del hogar, tiendas por departamento, tiendas de descuento y supermercados.
51. Por otro lado, en cuanto a los riesgos sobre un posible cierre de clientes, se analiza la posibilidad de que las empresas involucradas en la operación de concentración puedan impedir que las empresas que brindan el servicio de almacenamiento accedan a una base suficiente de clientes, reduciendo así su capacidad o incentivo a competir.
52. Al respecto, cabe resaltar que, en la actualidad, las empresas competidoras de la Solicitante no dependen de ella para sus necesidades de almacenamiento, toda vez que la Solicitante no presta el servicio de almacenamiento a terceras empresas sino únicamente a las de su grupo económico. Sin perjuicio de ello, al analizar la habilidad que tendría la Solicitante para realizar dicha conducta se observa que lo anterior no sería factible, dada la escasa relevancia del Grupo

³⁹ Artículo del Instituto Peruano de Derecho Urbanístico del 19 de abril del 2022 «Propietarios de parques industriales apuntan a desarrollo de Almacenes». Al respecto, revisar: <https://ipdu.pe/2022/04/19/propietarios-de-parques-industriales-apuntan-a-desarrollo-de-almacenes/> (Consultado el 29/04/2022)



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

InterCorp en la demanda del servicio de almacenamiento a nivel Lima Metropolitana y Lima Sur. En efecto, su demanda de arrendamiento de almacenamiento es menor al 10%⁴⁰ del mercado de Lima Sur. Asimismo, existen otras empresas que demandan dicho servicio tal como son los competidores de las empresas que pertenecen al Grupo InterCorp.

53. En consecuencia, esta Comisión considera que la presente operación de concentración no puede generar riesgo en el bloqueo de clientes, dado que las empresas involucradas carecen de habilidad para realizarlo.
54. Por los motivos expuestos, la Comisión estima que la operación notificada, no generaría riesgos en la competencia y, por consiguiente, corresponde aprobarla sin ningún tipo de condicionamiento.

VI. CONCLUSIONES

55. Conforme al análisis desarrollado y, en atención al numeral 21.5 del artículo 21 de la Ley 31112⁴¹, esta Comisión considera que la operación de concentración empresarial notificada por la Solicitante corresponde ser aprobada, en la medida que no genera serias preocupaciones en cuanto a ocasionar efectos restrictivos significativos a la competencia.

Estando en lo previsto en la Constitución Política del Perú, la Ley que establece el Control Previo de Operaciones de Concentración Empresarial, el Reglamento de la Ley que establece el Control Previo de Operaciones de Concentración Empresarial y el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Comisión de Defensa de la Libre Competencia;

⁴⁰ Esta estimación ha sido realizada considerando la dimensión del metraje alquilado por Grupo InterCorp y la dimensión de las empresas que brindan a terceros el servicio de almacenamiento. Sobre el último dato se ha considerado las siguientes fuentes de información: (i) Información obtenida de NAI Perú (2020). Estudio de mercado logístico para Cimenta S.A. Al respecto, revisar: https://www.naiperu.com/files/archivos/Estudio_de_Mercado_Logstico.pdf. (Consultado el 29/04/2022), (ii) información obtenida de la nota de la página web de Logística 360. Aldea Logística incrementó en 50% sus capacidades de almacenamiento con proyecto de Aldea 7 en el 2021. Al respecto, revisar: <https://www.logistica360.pe/aldea-logistica-incremento-en-50-sus-capacidades-de-almacenamiento-con-proyecto-de-aldea-7-en-el-2021/>. (Consultado el 29/04/2022), (iii) información obtenida de Colliers International (2018). Reporte Almacenes Lima y Callao 2018. (Consultado el 27/04/2022) e, (iv) información obtenida de la nota de la página web de Logística 360. Depósito simple de Contrans en Callao y Lurín cuenta con múltiples ventajas y modalidades de almacenamiento. Al respecto, revisar: <https://www.logistica360.pe/www-logistica360-pe-deposito-simple-de-contrans-en-callao-y-lurin-cuenta-con-multiples-ventajas-y-modalidades-de-almacenamiento> (Consultado el 29/04/2022).

⁴¹ **Ley 31112, Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial**
Artículo 21.- Procedimiento aplicable al trámite de la solicitud de autorización de la operación de concentración empresarial
(...)
21.5 Si la Comisión concluye que la concentración empresarial cuya autorización se solicita no está comprendida dentro del ámbito de aplicación de la norma o no genera serias preocupaciones en cuanto a ocasionar efectos restrictivos significativos de la competencia en el mercado, lo declara mediante resolución, dando por concluido el procedimiento o autorizando la operación, según corresponda.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

RESUELVE:

Autorizar la operación de concentración empresarial notificada por Centro Logístico y de Fabricación S.A.C. el 15 de marzo de 2022; y, en consecuencia, dar por finalizado el procedimiento.

Con el voto favorable de los señores miembros de la Comisión de Defensa de la Libre Competencia: Lucio Andrés Sánchez Pavis, María del Pilar Cebrecos González y Nancy Aracelly Laca Ramos.

**Lucio Andrés Sánchez Pavis
Presidente**