



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

VERSIÓN PÚBLICA

Expediente 006-2022/CLC-CON

Resolución 037-2022/CLC-INDECOPI

20 de junio de 2022

VISTOS:

La solicitud ordinaria de autorización de una operación de concentración empresarial presentada el 8 de abril de 2022 por la empresa Crystal Realty 2 S.A.C. (en adelante, la Solicitante) ante la Comisión de Defensa de la Libre Competencia (en adelante, la Comisión); y el escrito de fecha 9 de mayo del 2022 presentado por la Solicitante.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES

1. Con fecha 8 de abril de 2022, la Solicitante notificó a la Comisión una solicitud ordinaria de autorización de una operación de concentración empresarial (en adelante, la Solicitud de Autorización), consistente en la adquisición de un activo productivo operativo (descrito en la sección 2.3 de la presente Resolución) de titularidad del Fondo de Inversión en Bienes Raíces Larraín Vial – Colliers II (FIBRA LVCII) FI.
2. Mediante Carta 420-2022/DLC-INDECOPI del 25 de abril de 2022, la Dirección Nacional de Investigación y Promoción de la Libre Competencia (en adelante, la Dirección)¹ le requirió a la Solicitante que, a fin de completar la Solicitud de Autorización, precise determinada información relacionada a los numerales 5.2, 5.3, 6, 9.4, 10, 13, 14 y 21 del Formulario Ordinario de Notificación, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.
3. El mencionado requerimiento fue absuelto por la Solicitante mediante escrito presentado el 9 de mayo de 2022.
4. Mediante Resolución 040-2022/DLC-INDECOPI de fecha 13 de mayo de 2022, la Dirección admitió a trámite la Solicitud de Autorización luego de comprobar que esta había sido debidamente subsanada por la Solicitante. Por consiguiente, se inició la Fase 1 del procedimiento de control previo.

¹ Según lo establecido en el literal a) del artículo 97 del Reglamento de Organización y Funciones del Indecopi, la Dirección Nacional de Investigación y Promoción de la Libre Competencia ejerce las funciones de la Secretaría Técnica de la Comisión de Defensa de la Libre Competencia.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

II. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN NOTIFICADA

5. La operación notificada consistiría en la adquisición por parte de la Solicitante de un activo productivo operativo (descrito en la sección 2.3. de la presente Resolución), de titularidad del Fondo de Inversión en Bienes Raíces Larraín Vial – Colliers II (FIBRA LVCII) FI.
6. 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: Crystal Realty 2 S.A.C.

7. El agente adquirente de la operación es la Solicitante, una sociedad domiciliada en el Perú e inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp.
8. De la información proporcionada por la Solicitante en su Solicitud de Autorización, esta sociedad sería controlada por Grupo Patio [Confidencial], grupo económico que realiza actividades económicas en Perú vinculadas al sector inmobiliario (en adelante, grupo económico Patio).
9. Los agentes económicos que forman parte del grupo económico Patio que realizan actividades en Perú, son los siguientes:
 - La Solicitante (Crystal Realty 2 S.A.C.)
 - Grupo Patio Comercial S.A.C.
 - Grupo Patio Oficinas S.A.C.
 - Crystal Realty 1 S.A.C.
 - Grupo Patio Perú S.A.C.

2.2. Agente vendedor: Fondo de Inversión en Bienes Raíces Larraín Vial – Colliers II (FIBRA LVCII) FI

10. El agente vendedor de la operación es el Fondo de Inversión en Bienes Raíces Larraín Vial – Colliers II (FIBRA LVCII) FI (en adelante, el Vendedor), un fondo de capital cerrado y con número fijo de cuota de participación, constituido en Perú bajo la forma de fondo de inversión, siendo sus cuotas de participación colocadas mediante oferta privada. El Vendedor se dedica a realizar inversiones inmobiliarias.

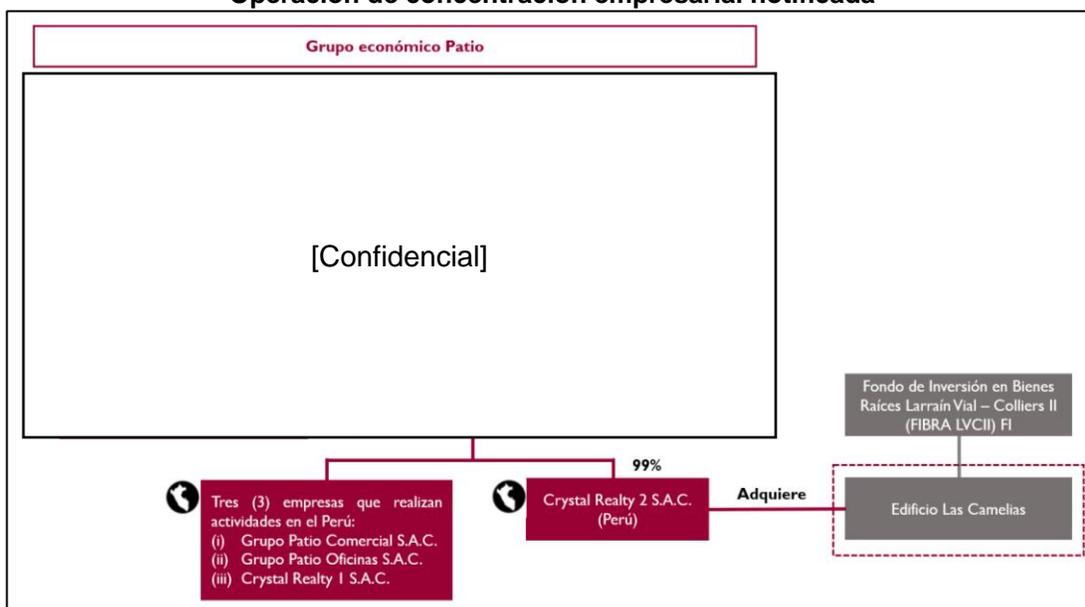
Según lo indicado en la Solicitud de Autorización, el Vendedor es administrado por Larraín Vial S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión – SAFI.



2.3. Activo productivo operativo objeto de la operación

11. El activo productivo operativo objeto de la operación es un edificio de oficinas de doce (12) pisos, ubicado en Calle Las Camelias N° 185-191, esquina con Calle Amador Merino Reyna N° 223, Urbanización Jardín, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima e inscrito en la partida registral N° 13893722 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (en adelante, el Edificio Las Camelias).
12. Sobre la base de lo señalado y, conforme a la información presentada por la Solicitante en su Solicitud de Autorización, la operación de concentración empresarial notificada puede resumirse gráficamente de la siguiente manera:

Gráfico 1
Operación de concentración empresarial notificada



[Confidencial]

Elaboración: Comisión de Defensa de la Libre Competencia.
Fuente: Solicitud de Autorización.

III. CUESTIÓN EN DISCUSIÓN

13. Conforme a lo dispuesto en el numeral 21.4 del artículo 21 de la Ley 31112, Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial (en adelante, 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 empresarial². Con base en este análisis, la Comisión podrá autorizar la operación de concentración empresarial si considera que no genera serias preocupaciones en cuanto a ocasionar efectos restrictivos a la competencia.

IV. ANÁLISIS RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA LEY 31112

14. 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, aún 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 Ley³.
15. De acuerdo con el artículo 5.1 de la Ley 31112, califica como una «concentración empresarial» todo acto u operación que sea llevado a cabo por dos agentes económicos independientes – esto es, que no formen parte del mismo grupo económico – y que implique la transferencia o cambio de control de una empresa o parte de ella⁴.

Concretamente, la referida norma menciona, a manera de ejemplo, 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

² **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.

³ **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.

⁴ **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 le 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.



contractual análoga y la adquisición de activos productivos que permitan tener el control directo o indirecto podrían calificar como operaciones de concentración.

16. 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) derecho 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 competitiva⁵. La Comisión también se ha pronunciado en anteriores oportunidades en el mismo sentido⁶.
17. Cabe precisar que las decisiones relacionadas a la estrategia competitiva de una empresa pueden incluir, aunque no limitarse, a las siguientes: la aprobación del presupuesto de la empresa, el establecimiento de su plan estratégico, la definición de planes de inversión, el nombramiento de personal directivo (principales gerentes, funcionarios y miembros del directorio, entre otros) y los derechos específicos en relación con el mercado analizado⁷.
18. 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 alcancen de manera concurrente con los siguientes umbrales:
 - La suma total del valor de las ventas o ingresos brutos anuales o valor de activos en el país de los agentes económicos involucrados 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).
 - El valor de las ventas o ingresos brutos anuales o valor de activos en el país de al menos dos de los agentes económicos involucrados 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 dieciocho mil (18 000) unidades impositivas tributarias (UIT) cada una.

⁵ **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.

⁶ 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.

⁷ Los derechos específicos en relación con un mercado dado tienen que ver con decisiones concretas que son importantes en el mercado en que opera la empresa en común. Un ejemplo de ello es la decisión sobre la tecnología que la empresa en participación va a utilizar cuando la tecnología es un factor clave en las actividades de dicha empresa.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

19. En el presente caso, esta Comisión advierte que la operación notificada constituye un acto de concentración empresarial pues implica que la Solicitante adquiera de manera directa el control de un activo productivo operativo: Edificio Las Camelias.
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. En efecto, 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.

Sin embargo, en caso la Comisión comprobara que la operación de concentración empresarial, cuya autorización se solicita, plantea serias preocupaciones en cuanto a generar efectos restrictivos de la competencia en el mercado, lo declara 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.

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 en la Solicitud de Autorización, los agentes económicos involucrados en la operación de concentración empresarial notificada que realizan actividades en el Perú son: por parte del agente adquirente, cinco (5) empresas del grupo económico Patio descritas en la sección 2.1 de la presente

6/11



Resolución; y, el activo productivo operativo objetivo de la presente operación de concentración empresarial es el Edificio Las Camelias, descrito en la sección 2.3 de la presente Resolución.

26. Con respecto a la parte del agente adquirente, las empresas del grupo económico Patio que realizan actividades en el territorio nacional son las siguientes:
- (i) La Solicitante (Crystal Realty 2 S.A.C.): Es un agente económico dedicado a la administración de inmuebles y todo tipo de edificaciones, lo cual incluye el arrendamiento, subarrendamiento y otras formas de entrega de uso sobre inmuebles. En caso de autorizarse la operación de concentración empresarial analizada en la presente Resolución, será titular del activo productivo operativo Edificio Las Camelias.
 - (ii) Grupo Patio Comercial S.A.C.: Es un agente económico dedicado al arrendamiento inmobiliario en el sector retail; es decir, espacios en centros comerciales. Actualmente es titular de seis (6) activos productivos operativos (Plaza Sol Piura, Plaza Sol Ica, Plaza del Sol Huacho, Plaza de la Luna Piura, Patio Santa María y el strip center Rímac) y dos (2) proyectos en desarrollo en el Perú.
 - (iii) Grupo Patio Oficinas S.A.C.: Es un agente económico dedicado al arrendamiento inmobiliario de oficinas. Actualmente es titular de un (1) activo productivo operativo en el Perú, este es el edificio Patio Centric (en adelante, el Edificio Patio Centric), el cual posee un total de 18,175 m² arrendados para espacios de oficinas prime en el distrito de San Isidro, provincia de Lima, departamento de Lima.
 - (iv) Crystal Realty 1 S.A.C.: Es un agente económico dedicado al arrendamiento inmobiliario de oficinas. [Confidencial]
 - (v) Grupo Patio Perú S.A.C.: Es un agente económico dedicado a los servicios de administración y gestión de activos inmobiliarios en el departamento de Lima. Cabe precisar que esta empresa únicamente administra activos de propiedad de las empresas del grupo económico Patio.
27. Por otro lado, el activo productivo operativo objetivo de la presente operación de concentración empresarial es el Edificio Las Camelias, un edificio de oficinas prime clase A o A+⁸, ubicado en el distrito de San Isidro, provincia de Lima, departamento de Lima.

⁸ Los edificios de oficinas pueden clasificarse en Clase Prime o A, Clase Subprime o B, y Clase C de acuerdo con las características que presenta su infraestructura y los servicios adicionales ofrecidos. Las características de un edificio de oficinas prime de clase A o A+ se encuentran detalladas en el numeral 31 de la presente Resolución.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

5.1.2. Posibles riesgos horizontales

28. Tomando en consideración que el activo productivo operativo objetivo de la presente operación de concentración empresarial (Edificio Las Camelias) es un edificio de oficinas prime clase A y A+ ubicado en el distrito de San Isidro en la provincia de Lima, y que tres (3) de los agentes económicos involucrados en la operación de concentración empresarial realizan actividades inmobiliarias en oficinas de esa naturaleza también en la provincia de Lima (estas son, la Solicitante, Grupo Patio Oficinas S.A.C. y [Confidencial]); la Comisión analizará si la operación de concentración empresarial podría generar riesgos horizontales en el mercado de renta inmobiliaria de oficinas corporativas prime catalogadas como clase A o A+ en la provincia de Lima.
29. Al respecto, si bien el mercado de renta inmobiliaria podría segmentarse dependiendo del uso que los arrendatarios decidan darles a las oficinas⁹, esta Comisión estima que, en el presente caso, no será necesario definir el mercado involucrado de manera precisa debido a que, incluso adoptando distintas definiciones del mercado, estas no modificarían las conclusiones respecto a los potenciales riesgos a la competencia de la operación de concentración empresarial.
30. En ese sentido, para efectos del presente análisis se considerará que el mercado involucrado es la oferta total de renta inmobiliaria de oficinas corporativas prime clase A o A+ en la provincia de Lima.
31. Conforme a lo señalado en el documento “Reporte Inmobiliario Oficinas de clase A Lima, 4T-2021” elaborado por Binswanger Perú, el cual fue presentado por la Solicitante como Anexo 6 de su Solicitud de Autorización, un edificio corporativo de oficinas corporativas prime será considerado clase A o A+ si presenta las siguientes características¹⁰:
 - (i) Oficinas de 2,7 m de altura de piso a falso cielo.
 - (ii) Un área por piso mayor a 500 m² y un área mínima por oficina de 200 m².
 - (iii) Áreas comunes como salas de usos múltiples, comedor, área de pago a proveedores, entre otros, y con acabados de alta calidad.
 - (iv) Suele ofrecer alquiler de pisos completos o con pocas divisiones.

⁹ El mercado de renta inmobiliaria podría segmentarse dependiendo del uso que los arrendatarios decidan darles a las oficinas; por ejemplo, se podría diferenciar en renta para vivienda, renta comercial, renta industrial, renta para oficinas, entre otros. De igual forma, dentro del mercado de renta de oficinas, este se podría segmentar considerando las características que requieren los clientes, distinguiéndose, por ejemplo, oficinas de clase A, B y C. Por otro lado, el mercado también podría segmentarse según el ámbito geográfico.

Al respecto, ver:

- Comisión Europea: Resolución COMP/M.2863 - Morgan Stanley / Olivetti / Telecom Italia / Tiglio. Disponible en: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32002M2863>. Fecha de última visita: 13 de junio de 2022.
- Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (España): Resolución C/0770/16: CARREFOUR/HISPANIA. Disponible en: <https://www.cnmec.es/expedientes/c077016>. Fecha de última visita: 13 de junio de 2022.

¹⁰ BINSWANGER PERÚ (2021). Reporte inmobiliario Oficinas de clase A. Lima, 4T-2021. p.17.



- (v) Es mayormente demandado por empresas que requieren una ubicación que favorezca su imagen ya que se ubican en zonas importantes de la ciudad.
 - (vi) Aire acondicionado centralizado.
 - (vii) Grupo electrógeno con cobertura mínima del 100% de áreas comunes.
 - (viii) Más de 1 estacionamiento, cada uno con una extensión de 40 m².
 - (ix) Control de accesos peatonal y vehicular.
32. En el mencionado reporte se indica además que la oferta de renta inmobiliaria de estas oficinas se ubica principalmente en los distritos limeños de San Isidro, Miraflores, Surco, La Molina, San Borja y Cercado de Lima.
- Asimismo, señala que al año 2021, existían noventa y cinco (95) edificios corporativos de oficinas corporativas prime clase A o A+, que poseen una extensión en conjunto de 1 217 625 m² totales existentes¹¹.
33. En esa línea, de acuerdo con la información registrada en la Solicitud de Autorización y sus Anexos, se puede apreciar que actualmente el grupo económico Patio sería titular de oficinas corporativas prime clase A o A+ (ubicadas en el [Confidencial] y Edificio Patio Centric), las cuales, en total, abarcarían una extensión de 24 575 m² en la provincia de Lima¹². Esto representa solo el 2,02% del 1 217 625 m² totales existentes.
34. Luego de la operación (es decir, luego de adquirir el Edificio Las Camelias), el grupo económico Patio sería titular de oficinas corporativas prime clase A o A+ [Confidencial] lo que representa solo el [0%-5%] del total¹³.
35. De lo anterior, se concluye que la operación de concentración empresarial analizada en el presente caso (adquisición del Edificio Las Camelias por parte de la Solicitante, que forma parte del grupo económico Patio) no generaría mayores riesgos en el mercado involucrado, pues no se observa que, antes de ejecutada la operación, el grupo económico Patio tenga una participación significativa en el mercado de oficinas corporativas prime clase A o A+; ni que la adquisición del Edificio Las Camelias pueda otorgarle una posición privilegiada.

Al respecto, es importante precisar que en dicho mercado participan otros agentes económicos que poseen una mayor participación, como es el caso de la empresa Urbanova, la cual posee alrededor del 13,9% del total de m² existentes de oficinas

¹¹ BINSWANGER PERÚ (2021). Op. Cit. p.9.

¹² Considerando el área arrendable de oficinas corporativas prime clase A o A+ del [Confidencial] y del Edificio Patio Centric, de 18 175 m².

¹³ [Confidencial]



corporativas prime clase A o A+¹⁴; y el Grupo Centenario, la cual posee el 7,2% del total de m² existentes de oficinas corporativas prime clase A o A+¹⁵.

36. Sin perjuicio de lo señalado, esta Comisión también evaluó los posibles riesgos de la operación de concentración empresarial bajo definiciones más restrictivas del mercado involucrado, concluyéndose que la operación de concentración empresarial analizada en el presente caso no generaría mayores riesgos en los mercados involucrados alternativos.
37. En específico, consideró tres (3) posibles escenarios: (i) mercado involucrado alternativo 1: solo la oferta disponible¹⁶ para arrendamiento de oficinas corporativas prime clase A o A+ en la provincia de Lima; (ii) mercado involucrado alternativo 2: la oferta total para arrendamiento de oficinas corporativas prime clase A o A+ en un ámbito geográfico restringido al distrito de San Isidro; y, (iii) mercado involucrado alternativo 3: solo la oferta disponible para arrendamiento de oficinas corporativas prime clase A o A+ en un ámbito geográfico restringido al distrito de San Isidro. En ninguno de estos mercados involucrados alternativos se observó que el grupo económico Patio logre obtener una participación significativa, alcanzando entre el [0%- 5%] y el [5%-10%] del mercado¹⁷.
38. En conclusión, no se evidencia que la operación de concentración presente algún riesgo horizontal sobre la competencia.

¹⁴ Considerando que el área arrendable de oficinas corporativas prime clase A o A+ de la empresa Urbanova es de aproximadamente 170 000 m².

Al respecto, ver: <https://www.urbanova.com.pe/>. Fecha de última visita: 13 de junio de 2022.

¹⁵ Considerando que el área arrendable de oficinas corporativas prime clase A o A+ de la empresa Centenario es de aproximadamente 88 176 m².

Al respecto, ver: https://centenario.com.pe/wp-content/uploads/2022/05/Presentacion-Corporativa-2022-04-27-version-final-GS_compressed.pdf. Fecha de última visita: 13 de junio de 2022.

¹⁶ Por oferta disponible se entiende a aquellas oficinas corporativas prime clase A o A+ que no están siendo arrendadas actualmente y que se encuentran disponibles para su utilización.

¹⁷ En específico, para el cálculo en el mercado involucrado alternativo 1 se encontró que el grupo económico Patio actualmente sería titular [Confidencial], representando solo el [0%-5%] del total de 307 534 m² disponibles en la provincia de Lima. Luego de la operación de concentración, el grupo económico Patio sería titular de [Confidencial], representando solo el [0%-5%] del total de m² disponibles existentes en la provincia de Lima.

En el caso del mercado involucrado alternativo 2 se encontró que el grupo económico Patio actualmente sería titular de 24 575 m², representando solo el solo el 4,0% del 619 486 m² totales existentes en el distrito de San Isidro. Luego de la operación de concentración, el grupo económico Patio sería titular de [Confidencial], representando solo el [5%-10%] del total de m² existentes en el distrito de San Isidro.

Finalmente, en el caso del mercado involucrado alternativo 3 se encontró que el grupo económico Patio actualmente sería titular [Confidencial], representando solo [0%-5%] del 164 893 m² disponibles en el distrito de San Isidro. Luego de la operación de concentración, el grupo económico Patio sería titular [Confidencial], representando solo el [5%-10%] del total de m² disponibles existentes en el distrito de San Isidro.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

VI. CONCLUSIONES

39. Conforme a lo señalado y, en atención al numeral 21.5 del artículo 21 de la Ley 31112¹⁸, la 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 de la competencia en los mercados peruanos en los que participan los agentes económicos involucrados.

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;

RESUELVE:

Autorizar la operación de concentración empresarial notificada por Crystal Realty 2 S.A.C. con fecha 8 de abril 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 Povis, Nancy Aracelly Laca Ramos y María del Pilar Cebrecos González.

Lucio Andrés Sánchez Povis
Presidente

¹⁸ **Ley 31112, Ley que aprueba el Control Previo de las 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.