



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

**Expediente 023-2023/CLC-CON**

**Resolución 069-2024/CLC-INDECOPI**

12 de marzo de 2024

**VISTAS:**

La solicitud de autorización de operación de concentración empresarial presentada por Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversiones en Renta de Bienes y Raíces – FIBRA PRIME (en adelante, Fibra Prime o la Solicitante) el 29 de diciembre de 2023 ante la Comisión de Defensa de la Libre Competencia (en adelante, la Comisión), 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 presente expediente.

**CONSIDERANDO:**

**I. ANTECEDENTES**

1. El 29 de diciembre de 2023, la Solicitante presentó ante la Comisión una solicitud de autorización de una operación de concentración empresarial (en adelante, la Solicitud) consistente en la adquisición de activos productivos ubicados en el territorio nacional. Para tales efectos, se adjuntó información requerida por el Formulario Ordinario de Notificación aprobado mediante Resolución 021-2021/CLC-INDECOPI (en adelante, Formulario Ordinario). La Solicitud fue complementada mediante escrito de 3 de enero de 2024<sup>1</sup>.
2. Mediante Carta 043-2024/DLC-INDECOPI del 11 de enero de 2024, la Dirección Nacional de Investigación y Promoción de la Libre Competencia (en adelante, la Dirección) requirió a la Solicitante que complete la Solicitud presentando información relacionada con los numerales 9.3, 11 y 13 del Formulario Ordinario, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada. Dicho requerimiento fue absuelto mediante escrito de 25 de enero de 2024.
3. Por Resolución 016-2024/DLC-INDECOPI del 1 de febrero de 2024, la Dirección admitió a trámite la Solicitud luego de comprobar que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 9.1 del Reglamento de la Ley 31112. Conforme a ello, se inició la primera fase del procedimiento de control previo.
4. Mediante Carta 222-2024/DLC-INDECOPI del 12 de febrero de 2024, la Dirección requirió a la Solicitante la presentación de información relacionada con diversos

<sup>1</sup> Cabe precisar que con la Solicitud se remitió la constancia de pago emitida por la entidad bancaria en la que se realizó el pago de la tasa; no obstante, mediante escrito de 3 de enero de 2024 se presentó la constancia de pago de la tasa emitida por el Indecopi, de conformidad con lo requerido por el Formulario Ordinario.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

aspectos de la operación de concentración empresarial notificada (en adelante, la Operación de Concentración). Dicho requerimiento fue absuelto por Fibra Prime mediante escrito del 19 de febrero de 2024.

5. Con la finalidad de obtener información adicional para el análisis de la Operación de Concentración, la Dirección realizó una serie de entrevistas y requerimientos de información a diversos agentes participantes en el mercado de alquiler de oficinas en Lima Metropolitana<sup>2</sup>.

## II. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN NOTIFICADA

6. De acuerdo con la Solicitante, la Operación de Concentración consiste en la adquisición de activos productivos, vía aporte, de dominio fiduciario de bienes de titularidad de In Diamante S.A.C. (en adelante, el Transferente), específicamente, los inmuebles ubicados en Lima Metropolitana denominados como Edificio Encarnación, Edificio Sudamericana, Edificio Italia, Edificio San Demetrio, Edificio Rímac y Edificio Grimaldo (en adelante, los Inmuebles Objetivo).
7. Según indicó Fibra Prime, al momento de ejecutarse la transacción, el Transferente recibiría certificados de participación en Fibra Prime como contraprestación por sus aportes. Sobre este punto, la Solicitante precisó que dichos certificados no le otorgarían control al Transferente sobre Fibra Prime.
8. Asimismo, la Solicitante señaló que la transacción se ejecutaría en **[Información Confidencial]** entre el Transferente y Fibra Prime. **[Información Confidencial]**. Cabe indicar que la referida transacción se encuentra supeditada a que el Indecopi autorice la Operación de Concentración materia de solicitud.
9. A continuación, se identificará a cada uno de los agentes que participarían en la Operación de Concentración y su implicancia en territorio nacional.

### 2.1. Agentes económicos involucrados en la operación de concentración

#### Agente Adquirente: Fibra Prime

10. Fibra Prime es un vehículo de inversión inmobiliaria cuya finalidad es la adquisición o desarrollo de bienes inmuebles para destinarlos al arrendamiento u otra modalidad generadora de rentas. De este modo, a través de este mecanismo, Fibra Prime brinda a sus inversionistas retornos principalmente en forma de utilidades<sup>3</sup>. En términos de la Solicitante, lo que busca a través de este "vehículo" es canalizar inversiones de instituciones e inversionistas del sector *retail* con el objetivo de trasladarlo al mercado de rentas inmobiliarias a fin de desarrollar y dinamizar dicho sector.

<sup>2</sup> La Dirección realizó entrevistas y requerimientos de información a las siguientes empresas: Urbanova Inmobiliaria S.A.C., Alpina Inversiones Inmobiliarias S.A.C., Inversiones Centenario S.A.A., Grupo Patio Perú S.A.C., Administración Inmobiliaria S.A.C. – Binswanger Perú, Jones Lang LaSalle S.R.L., Konecta BTO, S.L. – Sucursal en Perú, Recaudación y Contacto – RECSA S.A.C., COVISIAN España S.L., Sociedad Unipersonal, Sucursal en Perú, Estar Lima S.A.C., Inversiones Crillón S.A.C. y Rímac Seguros y Reaseguros S.A. (en adelante y en conjunto, las Empresas Consultadas).

<sup>3</sup> Dicha información se encuentra en la página web de Fibra Prime. Ver: <https://fibraprime.pe/quienes-somos/> (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

11. La Solicitante se identifica como el primer "fibra"<sup>4</sup> registrado en el Perú, el cual se encuentra bajo la administración de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., mientras que la gestión inmobiliaria de sus inmuebles se encuentra a cargo de la empresa Administradora Prime S.A.
12. Cabe indicar que Fibra Prime opera junto a una serie de órganos y agentes para el ejercicio de sus actividades: (i) Comité Técnico<sup>5</sup>; (ii) Fiduciario<sup>6</sup>; (iii) Empresa Administradora; (iv) Asamblea General<sup>7</sup>; y, (v) Comité de Riesgos y Control Interno<sup>8</sup>.
13. En específico, la (iii) Empresa Administradora, es un agente externo denominado Administradora Prime S.A. (en adelante, APSA), dedicada a la búsqueda y generación de oportunidades de inversión, negociación de transacciones inmobiliarias, identificación y evaluación de oportunidades de cesión de uso de inmuebles, búsqueda de oportunidades de financiamiento, entre otras funciones. Según lo indicado por Fibra Prime, la Administradora Prime S.A. ejerce las funciones de su gerente general, pero sin ejercer control sobre esta<sup>9</sup>.

#### Transferente: In Diamante

14. In Diamante es una empresa que se dedica a la compra, venta y renta de bienes inmuebles, asesoría financiera y crediticia inmobiliaria, automatización, diseño, remodelación y construcción de inmuebles; así también, se dedica a brindar seguros inmobiliarios<sup>10</sup>.

#### Inmuebles Obetivo

<sup>4</sup> Los Fideicomisos de Titulación para Inversiones en Renta de Bienes y Raíces (FIBRA) son vehículos de inversión inmobiliaria cuya finalidad es adquirir bienes inmuebles que produzcan rentas a través de su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso.

<sup>5</sup> Con relación al (i) **Comité Técnico**, según Fibra Prime, se trata de un órgano encargado de la adopción de decisiones de inversión; así como, de la estrategia competitiva. Adicionalmente, este órgano es el encargado de aprobar las transacciones de adquisición o disposición de inmuebles, los aportes de inmueble a Fibra Prime, la emisión de certificados de participación, entre otros. Es importante tener en cuenta que, **[Información Confidencial]**.

<sup>6</sup> Respecto al (ii) **Fiduciario**, según Fibra Prime, se trata del **Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A.**, quien se encarga principalmente de la representación de la "fibra", así como del cumplimiento de sus obligaciones frente a las autoridades competentes, inversionistas, entre otros.

<sup>7</sup> Con relación a la (iv) **Asamblea General**, según Fibra Prime, se trata de un órgano de representación de los titulares de los certificados de participación emitidos por la fibra mediante el fiduciario.

<sup>8</sup> Respecto al (vi) **Comité de Riesgos y Control Interno**, de acuerdo con Fibra Prime, es el órgano responsable de supervisar el cumplimiento de la gestión integral de riesgos y se encarga de aprobar el manual de gestión integral de riesgos así como documentos, políticas y procedimientos vinculados a dicha gestión.

<sup>9</sup> Cabe señalar que APSA fue constituida exclusivamente para la gestión inmobiliaria de los inmuebles de Fibra Prime.

<sup>10</sup> Cabe indicar que dicha información fue proporcionada por la Solicitante en su escrito del 29 de diciembre de 2023, la cual también puede desprenderse de la información que obra en el Registro Único del Contribuyente de In Diamante, que corresponde al N° 20607530956.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

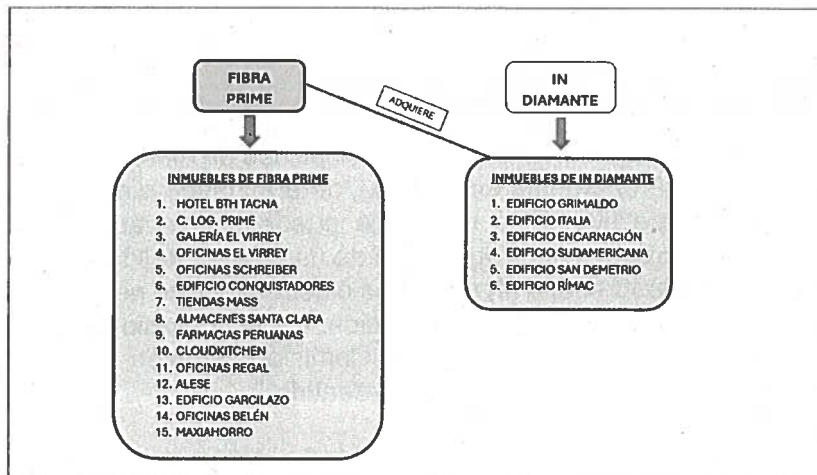
INDECOPI

15. La Transferente es propietaria de los seis (6) bienes inmuebles objetivo<sup>11</sup> ubicados en territorio nacional y que en la actualidad son destinados al alquiler de oficinas *subprime*, según se aprecia en el siguiente detalle:
- (i) Edificio Encarnación: Jr. Carabaya Calle Pando Número. 801-815 Zona Jirón Apurímac - Calle Cueva N° 224 y frente a Jr. Contumaza 826-830, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.
  - (ii) Edificio Sudamericana: Jirón Carabaya N° 927 - 929 - 933, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.
  - (iii) Edificio Italia: Jr. Antonio Miro Quesada N° 179; Jr. Antonio Miro Quesada N° 191; Jr. Antonio Miro Quesada N° 199, Int.494, Jr. Antonio Miro Quesada, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.
  - (iv) Edificio San Demetrio: Jirón Ocoña N° 154-160, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.
  - (v) Edificio Rímac: Jr. Carabaya, ingreso secundario por el Jr. Antonio Miro Quesada 221, Cuarto Piso, Quinto Piso, Sexto piso y Azotea, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.
  - (vi) Edificio Grimaldo: Av. Benavides 661 y Calle Grimaldo del Solar 270 – 276– 282, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.
16. De esta manera, conforme a lo señalado, como consecuencia de la Operación de Concentración, la Solicitante adquiriría seis (6) bienes inmuebles adicionales a los que actualmente son de su titularidad.
17. La Operación de Concentración puede resumirse gráficamente de la siguiente manera:

**Gráfico 1: Esquema de la Operación de Concentración**

[ver en la siguiente página]

<sup>11</sup> La presente información se encuentra en un comunicado del Grupo Coril Sociedad Titulizadora del 30 de enero de 2024, dirigido a la Superintendencia del Mercado de Valores.



Elaboración: CLC  
Fuente: Solicitud

### III. CUESTIÓN EN DISCUSIÓN

18. Conforme a lo dispuesto en el numeral 21.4 del artículo 21 de la Ley 31112, el presente pronunciamiento tiene por objeto analizar lo siguiente: (i) si la Operación de Concentración se encuentra comprendida dentro del ámbito de aplicación de la Ley 31112; y, (ii) si la Operación de Concentración 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 ella<sup>12</sup>.

### IV. ANÁLISIS RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA LEY 31112

19. 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 Ley<sup>13</sup>.
20. 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

<sup>12</sup> **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.

<sup>13</sup> **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.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

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 ella<sup>14</sup>.

21. 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, determinando directa o indirectamente la estrategia competitiva. 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<sup>15</sup>. La Comisión también se ha pronunciado en anteriores oportunidades en el mismo sentido<sup>16</sup>.
22. 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 los siguientes umbrales:
  - (i) 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).
  - (ii) 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.
23. En el presente caso, esta Comisión advierte que la Operación de Concentración constituye un acto de concentración empresarial pues implica que la Solicitante adquiera el control directo de activos productivos operativos del Transferente.
24. Asimismo, de la información que obra en el expediente, se advierte que la

<sup>14</sup> **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:  
 (...)
 

- 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. (...)

<sup>15</sup> **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.  
 (...)

<sup>16</sup> 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.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPÍ

Solicitante presentó una solicitud de autorización de carácter obligatorio dado que la Operación de Concentración superaría los umbrales establecidos en el artículo 6 de la Ley 31112.

25. En virtud de lo expuesto, se puede concluir que la Operación de Concentración se encuentra 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

26. 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.
27. De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 31112, una vez admitida una solicitud de autorización e iniciada la primera fase 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.
28. Como consecuencia de dicho análisis, al finalizar la primera fase, 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 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 primera fase e inicio de la segunda fase de evaluación del procedimiento de control previo.

### 5.1. Análisis de efectos de la operación de concentración

#### 5.1.1. Actividades desarrolladas por las empresas involucradas

29. De acuerdo con la información presentada por la Solicitante, los agentes económicos involucrados en la Operación de Concentración que realizan actividades en territorio nacional son: por parte del agente económico adquirente, se tiene a Fibra Prime y APSA<sup>17</sup>; y, por parte de los Inmuebles Objeto, se tiene a los seis (6) bienes inmuebles listados en la sección 2.1 del presente pronunciamiento.
30. Las actividades detalladas por cada uno de los referidos agentes y a las que se destinan los referidos activos productivos operativos han sido desarrolladas en la sección 2.1 de la presente resolución. Sin perjuicio de ello se indicará de forma general a que se dedica Fibra Prime y APSA.

<sup>17</sup> Considerando que APSA es la que designa a los miembros del Comité Técnico de FIBRA Prime, se le considera como un agente involucrado en la presente operación.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

31. Al respecto, Fibra Prime es un vehículo de inversión inmobiliaria que tiene por objetivo la adquisición o desarrollo de bienes inmuebles para destinarlos al arrendamiento u otra forma que le pueda generar rentas.
32. De otro lado, APSA es un agente que se dedica a la búsqueda y generación de oportunidades de inversión, negociación de transacciones inmobiliarias, identificación y evaluación de oportunidades de cesión de uso de inmuebles, búsqueda de oportunidades de financiamiento, entre otras funciones.
33. Por su parte, los Inmuebles Objetivo son destinados al alquiler de oficinas *subprime* en los distritos de Cercado de Lima y Miraflores.
34. A continuación, se profundizará en el análisis de los mercados involucrados en la Operación de Concentración y los potenciales riesgos a la competencia derivados de dicha transacción.

#### 5.1.2. Mercado involucrado

35. Para evaluar los potenciales riesgos a la competencia de la Operación, es necesario identificar los mercados involucrados considerando las actividades detalladas en la sección anterior de la presente resolución.

#### **Mercado de producto**

36. Según la investigación de mercado, las oficinas se pueden clasificar acorde a las características de los edificios en los que se ubican y de las mismas oficinas (teniendo en cuenta los siguientes factores: área de planta promedio, tipo de planta, estacionamiento, área de oficina promedio, acabados, áreas comunes, aire acondicionado, entre otros); así como, factores relacionados a su ubicación (reputación de la zona, seguridad, presencia de sistemas de transporte público, servicios, entre otros)<sup>18</sup>.
37. De acuerdo con las características mencionadas, tenemos las siguientes clases de edificios de oficinas: Clase *prime* (o A), Clase *subprime* (o B) y Clase C<sup>19</sup>.
38. Tal como se aprecia en el informe adjunto a la Solicitud **[Información Confidencial]**.

<sup>18</sup> En general, las empresas que se dedican a la consultoría inmobiliaria, tales como Binswanger Perú, JLL y Cushman & Wakefield, utilizan similares características para clasificar a los edificios de oficinas entre las distintas categorías. Teniendo en cuenta ello, pese a las leves diferencias que puedan existir entre las categorías que cada una define, resulta importante la segmentación que realizan dichas consultoras respecto al mercado de alquiler de oficinas. Cabe señalar que la Solicitante hace propia la clasificación que realiza Binswanger Perú y considerando ello, se utilizarán dichas categorías para el presente análisis.

<sup>19</sup> Para mayor detalle, ver:

- Documento denominado "Reporte inmobiliario - Oficinas de Clase A", Lima 2023, elaborado por Binswanger Perú (2023). Disponible en: <https://binswanger.com.pe/servicios/consultoria-inmobiliaria/reportes-inmobiliarios/>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).
- Documento denominado "Reporte inmobiliario - Oficinas de Clase Subprime", Lima 1S-2023, elaborado por Binswanger Perú (2023). Disponible en: <https://binswanger.com.pe/servicios/consultoria-inmobiliaria/reportes-inmobiliarios/>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).
- Binswanger Perú (2023). Nota "Ocupación en m2 del Estado sube en oficinas prime: ¿Cuáles son sus requerimientos?" Disponible en: <https://binswanger.com.pe/ocupacion-en-m2-del-estado-sube-en-oficinas-prime--cuales-son-sus-requerimientos-> (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

39. Sobre este punto, esta Comisión estima que resulta importante tomar en consideración la categorización realizada por la Solicitante, dadas las características de los edificios objeto de la Operación y las diferencias que presentan con otras clases de edificios de oficinas, debido a que dicha categorización podría obedecer a atender los requerimientos de distintos tipos de clientes<sup>20</sup>.
40. La referida categorización realizada por la Solicitante se condice con lo señalado por las Empresas Consultadas en la investigación de mercado realizada y con la jurisprudencia de otras agencias de competencia al analizar operaciones de concentración empresarial en este mercado<sup>21</sup>. En tal sentido, esta Comisión considera que el mercado de producto más plausible corresponde al servicio de alquiler de oficinas *subprime*.

### **Mercado geográfico**

41. Se debe considerar que el mercado geográfico podría tener un alcance menor al área total de Lima Metropolitana, teniendo en cuenta la diferenciación que realizan los participantes y actores relacionados (incluyendo las consultoras inmobiliarias) en el servicio de alquiler de oficinas *subprime* en Lima Metropolitana<sup>22</sup>. En efecto,

<sup>20</sup> Cabe considerar que, en el 2023, el precio promedio de alquiler de oficinas *prime* fue de US\$ 15,55/m<sup>2</sup>, mientras que el precio promedio para oficinas *subprime* fue de US\$ 12,74/m<sup>2</sup>. Para mayor detalle, ver el documento denominado "Reporte del mercado de oficinas", Lima, 2S 2023, elaborado por JLL Research (2023). Disponible en: <https://www.jll.pe/es/trends-and-insights/research/lima-informe-oficinas> (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

<sup>21</sup> En relación con este último punto, la Competition & Markets Authority del Reino Unido (en adelante, la CMA), al analizar una operación de concentración en un mercado similar (oficinas con sistema todo incluido o *serviced office space* en Londres), consideró las características específicas de cada tipo de servicio de alquiler de oficinas para analizar posible presión competitiva entre estos. La CMA consideró no incluir otros tipos de servicio de alquiler de oficinas dentro del análisis del riesgo a la competencia de la operación. Por su lado, la Fiscalía Nacional Económica de Chile (en adelante, la FNE) ha tomado como guía los tipos de oficinas definidos por empresas que se dedican a la investigación de mercados inmobiliarios, tales como CBRE y JLL, para analizar los efectos en la competencia de una operación de concentración en el mercado de alquiler de oficinas en Santiago de Chile. Así, la FNE categorizó los edificios objetivo de dicha operación, teniendo en cuenta los tipos de oficinas definidos por dichas empresas. Para mayor detalle, ver:

- Investigación de la CMA sobre fusión entre *Regus Group* y *Avanta Serviced Office Group*. Disponible en: <https://www.gov.uk/cma-cases/regus-group-avanta-serviced-office-group-merger-inquiry>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

- Informe de la FNE denominado "Adquisición de control sobre activos de Corpgroup Inversiones Limitada, por parte de Patio Comercial SpA y Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I". Disponible en: [inap\\_F239\\_2020.pdf](inap_F239_2020.pdf) ([fne.gob.cl](http://fne.gob.cl)). (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

<sup>22</sup> Por ejemplo, Binswanger Perú divide el mercado de alquiler de oficinas *subprime* en distintos ejes corporativos, tales como San Isidro Financiero, San Isidro Empresarial, Miraflores, Magdalena, Lince, San Miguel, Ate, Surco – La Molina, Centro Histórico, entre otros. Asimismo, Jones Lang LaSalle (en adelante, JLL) segmenta el mercado de oficinas *subprime* de Lima Metropolitana en los submercados San Isidro CBD, San Isidro Occidente, Miraflores, Lima Este, Magdalena, San Borja, La Victoria, Lince y Centro. También, se tiene que Cushman & Wakefield divide el mercado de oficinas *subprime* en submercados, los cuales son Miraflores, San Isidro Financiero, Santiago de Surco, Cercado de Lima, Chacarilla, San Isidro Empresarial, Magdalena del Mar, Surquillo, Lince, La Victoria, San Miguel, Ate Vitarte, San Borja, Callao y otros (que incluyen distritos como Surquillo, Barranco, Pueblo Libre y Chorrillos).

Para mayor detalle, ver:

- Documento denominado "Reporte inmobiliario - Oficinas de Clase Subprime", Lima 1S-2023, elaborado por Binswanger Perú (2023). Disponible en: <https://binswanger.com.pe/servicios/consultoria-inmobiliaria/reportes-inmobiliarios/>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

- Documento denominado "Reporte del mercado de oficinas subprime", Lima, 1S 2023, elaborado por JLL Research (2023). Disponible en: <https://www.jll.pe/es/trends-and-insights/research/lima-informe-oficinas-subprime> (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

durante la investigación de mercado, se ha identificado que los distintos actores consideran que **[Información Confidencial]**.

42. Los referidos agentes realizan dicha segmentación considerando **[Información Confidencial]**. Dichas características, les permitiría atraer distintos tipos de clientes en cada segmento<sup>23</sup>.
43. Esta segmentación del área geográfica bajo análisis se condice con las definiciones de mercado de alquiler de oficinas adoptadas por la jurisprudencia de otras agencias de competencia al analizar operaciones de concentración empresarial en este mercado<sup>24</sup>.
44. Teniendo en cuenta ello, resulta admisible considerar de manera inicial los distintos segmentos definidos por las empresas especializadas en el sector inmobiliario como hipótesis de mercados involucrados para el presente caso.
45. Por otro lado, considerando que cinco (5) inmuebles materia de adquisición de la presente operación se encuentran en el distrito de Cercado de Lima, específicamente en el Centro de Lima, esta Comisión analizará si otros distritos pueden ser alternativas razonables para los clientes o demandantes de las oficinas *subprime* en el Cercado de Lima.
46. Al respecto, de las entrevistas realizadas a las Empresas Consultadas, se advierte que estas indicaron que **[Información Confidencial]**<sup>25</sup>. Este último punto se condice con la información presentada por la Solicitante sobre los arrendatarios de los Inmuebles Objetivo, ubicados en el Centro de Lima.
47. En efecto, según la información brindada por la Solicitante, tres (3) de las

- Documento denominado "Informe de oficinas clase B", Lima T4-2023, elaborado por Cushman & Wakefield (2023). Disponible en: <https://cushwakeperu.com/oficinas-clase-b-de-lima-reporte-t4-2023/> (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

<sup>23</sup> Sobre este punto, cabe indicar que, una similar segmentación, es realizada por las mismas empresas para el mercado de oficinas *prime*, la cual también se realiza en base a características de cada zona y de los edificios que se encuentran ellos.

<sup>24</sup> En relación con este último punto, la CMA, al analizar una operación de concentración en un mercado similar (oficinas con sistema todo incluido en Londres), consideró los segmentos que definían empresas que se dedican a la investigación del mercado de oficinas como CRBE, Cushman & Wakefield y Deloitte para el estudio de los efectos en la competencia de la operación. En efecto, la CMA agrupó en dieciocho (18) zonas el alcance geográfico del mercado en el centro de Londres (central London) para analizar los efectos en la competencia de la operación. Del mismo modo, la FNE ha tomado como guía los segmentos definidos por empresas que se dedican a la investigación de mercados inmobiliarios, tales como CBRE y JLL, para analizar los efectos en la competencia de una operación de concentración en el mercado de alquiler de oficinas en Santiago de Chile. Así, la FNE analizó las implicancias de la operación en la competencia de los mercados de oficinas en los segmentos de Las Condes y Vitacura, localidades ubicadas en Santiago de Chile. Para mayor detalle, ver:

- Investigación de la CMA sobre fusión entre *Regus Group* y *Avanta Serviced Office Group*. Disponible en: <https://www.gov.uk/cma-cases/regus-group-avanta-serviced-office-group-merger-inquiry>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

- Informe de la FNE denominado "Adquisición de control sobre activos de Corpgroup Inversiones Limitada, por parte de Patio Comercial SpA y Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I". Disponible en: [inap\\_F239\\_2020.pdf](http://inap_F239_2020.pdf) ([fne.gob.cl](http://fne.gob.cl)). (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

<sup>25</sup> Las Empresas Consultadas indicaron que **[Información Confidencial]**.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

Empresas Consultadas, **[Información Confidencial]**<sup>26</sup>. Estas empresas coinciden en que **[Información Confidencial]**.

48. También, las Empresas Consultadas mencionaron que **[Información Confidencial]**<sup>27</sup>.
49. De acuerdo con la investigación, los factores principales que conllevan a optar por alquilar oficinas *subprime* en el Centro de Lima son el precio de alquiler, la ubicación, la presencia de un sistema de transporte público masivo y las características de los edificios. En tal sentido, se tiene mayor probabilidad de disciplina competitiva proveniente de edificios de oficinas ubicados en distritos que se encuentren aledaños o cercanos al Centro de Lima que cuenten con las características mencionadas.
50. Por su parte, la presencia de un sistema de transporte público masivo es un factor importante que consideran las empresas para optar por el arriendo de oficinas ubicadas en el Centro de Lima<sup>28</sup>. En ese sentido, esta Comisión estima razonable que aquellos segmentos de oficinas *subprime* con presencia de un sistema de transporte público masivo presenten mayor probabilidad de ejercer presión competitiva sobre aquellas oficinas ubicadas en el Centro de Lima. Lo anterior, considerando que el Metropolitano es un sistema de transporte público masivo que permite acortar los tiempos de traslado entre los diversos puntos que recorre<sup>29</sup>, lo cual conlleva a facilitar al personal de los arrendatarios a llegar a su centro de labores.
51. Considerando ello, los segmentos de oficinas *subprime* que se ubican en el recorrido del Metropolitano más cercanos al Centro de Lima son Lince y La Victoria. Incluso, los referidos distritos contarían con oficinas de similares características a aquellas ubicadas en el Centro de Lima. Además, los precios promedio de alquiler entre estas zonas se encuentran en niveles similares.
52. Según JLL Research, durante el primer semestre de 2023, el precio promedio de alquiler de oficinas *subprime* en el Centro de Lima fue US\$ 11.14/m<sup>2</sup>, mientras que los precios promedio en La Victoria y Lince fueron de US\$ 10.41/m<sup>2</sup> y US\$ 10.82/m<sup>2</sup> respectivamente<sup>30</sup>. Asimismo, según Cushman & Wakefield, en el tercer

<sup>26</sup> Estas empresas alquilan el **[Información Confidencial]** del área total arrendable del Edificio Encarnación y Edificio Sudamericana. Asimismo, alquilan el total del área arrendable del Edificio Rímac que es propiedad de In Diamante S.A.C actualmente y aproximadamente el **[Información Confidencial]** del área total arrendable del Edificio San Demetrio.

<sup>27</sup> Cabe señalar que una de las Empresas Consultadas manifestó que **[Información Confidencial]**.

<sup>28</sup> El sistema de transporte público masivo al que hacen referencia es el Metropolitano. Ello, considerando que dicho medio de transporte facilita el traslado de sus trabajadores; e, incluso les permitiría atraer personal que vive en diferentes distritos de la ciudad, debido a que no sería una dificultad para ellos movilizarse.

<sup>29</sup> Cabe señalar que el tiempo de traslado entre un edificio y otro es un factor que tomaron en cuenta la CMA y la FNE para analizar los riesgos a la competencia de operaciones de concentración en mercados similares.

<sup>30</sup> Los precios mínimo y máximo en el Centro de Lima fueron de US\$ 10/m<sup>2</sup> y US\$ 12/m<sup>2</sup> respectivamente. De otro lado, los precios mínimo y máximo en La Victoria fueron de US\$ 9/m<sup>2</sup> y US\$ 11/m<sup>2</sup> respectivamente; mientras que, en Lince fueron de US\$ 10.32/m<sup>2</sup> y US\$ 11.17/m<sup>2</sup> respectivamente. Para mayor detalle, ver el documento denominado "Reporte del mercado de oficinas subprime", Lima, 1S 2023, elaborado por JLL Research (2023). Disponible en: <https://www.jll.pe/es/trends-and-insights/research/lima-informe-oficinas-subprime>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

trimestre de 2023, el precio promedio en el Centro de Lima fue de US\$ 11.1/m<sup>2</sup>, mientras que los precios promedio en La Victoria y Lince fueron de US\$ 10.3/m<sup>2</sup> y US\$ 11.9/m<sup>2</sup>, respectivamente<sup>31</sup>.

53. Teniendo en cuenta lo antes señalado y de la investigación de mercado realizada, esta Comisión estima factible incluir los distritos de La Victoria y Lince al mercado involucrado para el presente caso.
54. Ahora, si bien es cierto Surquillo presentaría precios promedio similares de alquiler de oficinas *subprime* con similares características que en el Centro de Lima<sup>32</sup>, este distrito se encuentra más alejado que La Victoria y Lince. No obstante, este segmento también cuenta con la presencia del mismo sistema de transporte público que recorre el Centro de Lima, lo cual es un factor relevante que consideran los clientes al optar por alquilar oficinas *subprime* en el Centro de Lima.
55. Lo antes señalado se condice con la información aportada por una de las Empresas Consultadas, quien señaló que, **[Información Confidencial]**. En ese sentido, esta Comisión considera factible incluir el distrito de Surquillo como parte del mercado involucrado para el análisis del presente caso.
56. Por otro lado, las Empresas Consultadas señalaron que **[Información Confidencial]**.
57. En efecto, según JLL Research, en el primer semestre del 2023, los precios promedio de alquiler en los submercados de San Isidro CBD y San Isidro Occidente fueron de US\$ 13.04/m<sup>2</sup> y de US\$ 14.06/m<sup>2</sup>, respectivamente<sup>33</sup>. Asimismo, según Cushman & Wakefield, en el tercer trimestre del 2023, los precios promedio en San Isidro Empresarial y San Isidro Financiero fueron de US\$ 13.1/m<sup>2</sup> y US\$ 13.7/m<sup>2</sup>, respectivamente<sup>34</sup>.
58. Así también, respecto a Miraflores, JLL Research y Cushman & Wakefield, estimaron que el precio de alquiler de oficinas *subprime* es mayor al del Centro de Lima. Según JLL Research, el precio promedio de alquiler en Miraflores fue de US\$ 13.6/m<sup>2</sup> durante el primer semestre del 2023<sup>35</sup>. Asimismo, según Cushman &

<sup>31</sup> Para mayor detalle, ver el documento denominado "Informe de oficinas clase B", Lima T4-2023, elaborado por Cushman & Wakefield (2023). Disponible en: <https://cushwakeperu.com/oficinas-clase-b-de-lima-reporte-t4-2023/>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

<sup>32</sup> En el tercer trimestre del 2023, el precio promedio de alquiler de oficinas *subprime* en Surquillo habría sido de US\$ 11.1/m<sup>2</sup>. Para mayor detalle, ver el documento denominado "Informe de oficinas clase B", Lima T4-2023, elaborado por Cushman & Wakefield (2023). Disponible en: <https://cushwakeperu.com/oficinas-clase-b-de-lima-reporte-t4-2023/>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

<sup>33</sup> Los precios mínimo y máximo en San Isidro CBD fueron de US\$ 10/m<sup>2</sup> y US\$ 15/m<sup>2</sup> respectivamente; mientras que, en San Isidro Occidente fueron de US\$ 12/m<sup>2</sup> y US\$ 18/m<sup>2</sup> respectivamente. Para mayor detalle, ver el documento denominado "Reporte del mercado de oficinas subprime", Lima, 1S 2023, elaborado por JLL Research (2023). Disponible en: <https://www.jll.pe/es/trends-and-insights/research/lima-informe-oficinas-subprime>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

<sup>34</sup> Para mayor detalle, ver el documento denominado "Informe de oficinas clase B", Lima T4-2023, elaborado por Cushman & Wakefield (2023). Disponible en: <https://cushwakeperu.com/oficinas-clase-b-de-lima-reporte-t4-2023/>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

<sup>35</sup> Los precios mínimo y máximo en Miraflores fueron de US\$ 10.82/m<sup>2</sup> y US\$ 15.25/m<sup>2</sup> respectivamente. Para mayor detalle, ver documento denominado "Reporte del mercado de oficinas subprime", Lima, 1S 2023,



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

Wakefield, en el tercer trimestre del 2023, el precio de alquiler de estas oficinas fue de US\$ 15/m<sup>2</sup> en Miraflores<sup>36</sup>.

59. En ese sentido, tras la investigación de mercado y las declaraciones de las Empresas Consultadas, esta Comisión considera que no es factible incluir los distritos de Miraflores y San Isidro como parte del mercado involucrado.
60. Asimismo, tras la investigación de mercado realizada, esta Comisión no considera factible incluir a oficinas *subprime* que se encuentran en otros distritos. Respecto a los distritos de San Borja, Santiago de Surco, La Molina y Magdalena, además de no estar en zonas aledañas ni en el recorrido del mismo sistema de transporte público masivo que pasa por el Centro de Lima, presentan precios mayores de alquiler de oficinas *subprime*<sup>37</sup>.
61. Respecto a otros distritos, tales como Chorrillos, Barranco y Ate, así como el Callao, a pesar de presentar precios similares, se ubican en zonas alejadas al Centro de Lima, por lo que la posibilidad de ejercer presión competitiva es baja<sup>38</sup>. Debido a ello, esta Comisión estima que las oficinas ubicadas en los edificios de dichos distritos no ejercerían presión competitiva sobre las oficinas *subprime* en el Centro de Lima<sup>39</sup>, por lo que no se incluyen en el mercado involucrado.
62. Por lo tanto, para la adquisición de los Inmuebles Objetivo ubicados en el Centro de Lima, el mercado geográfico para el presente caso son los distritos de Cercado de Lima<sup>40</sup>, La Victoria, Lince y Surquillo.
63. Con relación a la adquisición del Edificio Grimaldo por parte de la Solicitante, ubicado en el distrito de Miraflores, esta Comisión estima que, según distintas definiciones del mercado, incluyendo la más conservadora, la adquisición de este activo inmobiliario en el referido distrito no presentaría potenciales riesgos a la competencia.
64. En tal sentido, para analizar el efecto de la adquisición del mencionado inmueble, esta Comisión estima factible que la hipótesis de mercado geográfico se suscriba

elaborado por JLL Research (2023). Disponible en: <https://www.jll.pe/es/trends-and-insights/research/lima-informe-oficinas-subprime>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

<sup>36</sup> Para mayor detalle, ver documento denominado "Informe de oficinas clase B", Lima T4-2023, elaborado por Cushman & Wakefield (2023). Disponible en: <https://cushwakeperu.com/oficinas-clase-b-de-lima-reporte-t4-2023/>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

<sup>37</sup> Para mayor detalle, ver documento denominado "Reporte del mercado de oficinas subprime", Lima, 1S 2023, elaborado por JLL Research (2023). Disponible en: <https://www.jll.pe/es/trends-and-insights/research/lima-informe-oficinas-subprime>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).

<sup>38</sup> Si bien es cierto, se tiene otros distritos aledaños y cercanos al Centro de Lima, tales como Breña, Pueblo Libre y Jesús María, estos no son considerados dentro del mercado de alquiler de oficinas *subprime* por empresas como JLL Research y Binswanger Perú. Ello se condice con lo señalado por las Empresas Consultadas, que indicaron que **[Información Confidencial]**.

<sup>39</sup> Como ya se mencionó, entre los factores importantes que conllevan a una mayor probabilidad de enfrentar disciplina competitiva, se encuentran (i) la ubicación (y la cercanía al Centro de Lima), (ii) el acceso con sistema de transporte público masivo, (iii) las características de las oficinas; y, (iv) los precios de alquiler de las oficinas.

<sup>40</sup> Según la información recabada durante la investigación, la totalidad de edificios *subprime* del Cercado de Lima se encuentran en el Centro de Lima.



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

INDECOPI

a los distritos Miraflores y al segmento San Isidro CBD o San Isidro Empresarial (en adelante, San Isidro CBD)<sup>41</sup>.

65. Por tanto, el mercado involucrado, en el que existiría un traslape horizontal, en caso se concretara la Operación de Concentración, es el siguiente:

- Para el caso de la adquisición del Edificio Grimaldo, el mercado de alquiler de oficinas *subprime* en Miraflores y San Isidro CBD<sup>42</sup>; y
- Para el caso de la adquisición de los cinco (5) inmuebles restantes, el mercado de alquiler de oficinas *subprime* en el Cercado de Lima, La Victoria, Lince y Surquillo.

**5.1.3. Posibles riesgos a la competencia**

66. La Operación de Concentración permitiría a la Solicitante alinear las políticas comerciales de sus activos (oficinas) a los Inmuebles Objetivo de titularidad de la empresa Transferente, sobre los que obtendría el control luego de su ejecución. En ese sentido, se analizará los posibles riesgos horizontales a la competencia en los mercados en los que participan la Solicitante y los Inmuebles Objetivo.

67. Respecto al mercado de alquiler de oficinas *subprime* en Miraflores y San Isidro CBD, la adquisición del Edificio Grimaldo no generaría preocupaciones en la competencia, toda vez que tendría una participación conjunta de [Información Confidencial]% y un cambio en el HHI de 1.69.

68. Respecto al mercado de alquiler de oficinas *subprime* en el Cercado de Lima, Lince, La Victoria y Surquillo, se muestran las participaciones *ex ante* y *ex post* de la Solicitante y la Transferente en la siguiente tabla:

**Tabla 3: Participaciones *ex ante* y *ex post* de la Solicitante y la Transferente; y, cambio en el IHH**

Empresa	Participación <i>ex ante</i>	Participación <i>ex post</i>
Solicitante	[Información Confidencial]	[Información Confidencial]
Transferente	[Información Confidencial]	[Información Confidencial]
<b>Cambio en el IHH</b>	<b>168</b>	

Elaboración: CLC

Fuente: La Solicitante, JLL Research y Cushman & Wakefield (2023).

69. Como se puede apreciar, la participación de la Solicitante luego de la Operación de Concentración no supera el [Información Confidencial]%, y el cambio en el IHH es mayor a 100. En tal sentido, debido a que no se conoce el valor del IHH *ex*

<sup>41</sup> Si bien es cierto que, JLL Research y Cushman & Wakefield denominan al submercado de manera distinta, se refieren al mismo segmento o submercado de oficinas.

<sup>42</sup> Para ello, se ha utilizado la denominación del submercado definida por JLL Research. En ese sentido, el mercado involucrado, además del distrito de Miraflores, incluye el área geográfica correspondiente a lo que dicha empresa define como San Isidro CBD Para mayor detalle, ver el documento denominado "Reporte del mercado de oficinas *subprime*", Lima, 1S 2023, elaborado por JLL Research (2023). Disponible en: <https://www.jll.pe/es/trends-and-insights/research/lima-informe-oficinas-subprime>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

*ante*, amerita realizar mayor análisis sobre los riesgos a la competencia en el supuesto de concretarse la adquisición de estos cinco inmuebles<sup>43</sup>.

70. Al respecto, se debe considerar que la tasa de ocupación actual de los Inmuebles Objetivo que se encuentran en el Centro de Lima es de **[Información Confidencial]** aproximadamente<sup>44</sup>. **[Información Confidencial]**. De este modo, de concretarse la Operación de Concentración, la Solicitante no tendría la posibilidad de cambiar las condiciones comerciales en el mediano plazo.
71. De otro lado, se debe tomar en cuenta que la tasa de vacancia del mercado de oficinas *subprime* no ha regresado a su nivel pre-pandemia y que existe una tendencia decreciente del precio en este mercado. En efecto, la tasa de vacancia antes de la pandemia (en el 2019) fue de 22.5% aproximadamente, mientras que en el 2023 finalizó con un 24.8% de tasa de vacancia. Asimismo, los precios promedio de alquiler han pasado de US\$ 13.7/m<sup>2</sup> a US\$ 12.74/m<sup>2</sup> desde el 2020 al 2023, cayendo en US\$ 0.66/m<sup>2</sup> aproximadamente<sup>45</sup>.
72. Finalmente, se tiene conocimiento que existe un competidor denominado Inversiones Crillón, que tiene una participación de **[Información Confidencial]** en dicho mercado<sup>46</sup>. Considerando ello, la Solicitante tendría un competidor por el cual enfrentaría disciplina competitiva.
73. Considerando los factores analizados, esta Comisión estima que la adquisición por parte de la Solicitante de los cinco inmuebles ubicados en el Centro de Lima no generaría mayores riesgos a la competencia en el mercado involucrado.
74. En ese sentido, se concluye que la concretización de la Operación de Concentración notificada por la Solicitante no generaría riesgos horizontales sobre la competencia.

<sup>43</sup> En caso existiera un IHH *ex ante* mayor a 2500, estaríamos en un escenario con mayor probabilidad de generar riesgos a la competencia. No obstante, en el presente caso, el IHH *ex ante* no superaría el umbral de 2500, considerando que la Solicitante, la Transferente e Inversiones Crillón tienen una participación de **[Información Confidencial]**, respectivamente. Además, según la información aportada por las Empresas Consultadas, **[Información Confidencial]**, lo cual incrementaría la probabilidad que el IHH *ex ante* no supere el umbral de 2500.

<sup>44</sup> Cabe indicar que, dicha información ha sido brindada por la Solicitante en su Solicitud. Asimismo, resulta conveniente señalar que, dicha área corresponde al **[Información Confidencial]** del tamaño total del mercado.

<sup>45</sup> Según JLL Research, todos los submercados tuvieron una tasa de vacancia superior al 20% en el primer semestre del 2023. Asimismo, señaló que el submercado de Lince, a pesar de ser uno de los más pequeños, es uno de los que presentó una mayor tasa de vacancia durante el primer semestre del 2023. Este último punto se condice con señalado por Binswanger Perú, quien detalló que el submercado de Lince presentó una vacancia del 26.19% en dicho semestre. Por otro lado, según muestra JLL Research, habría una tendencia decreciente de los precios de alquiler de oficinas *subprime* en Lima Metropolitana, la cual ha persistido por más de 9 años. Para mayor detalle, ver:

- Documento denominado "Reporte del mercado de oficinas subprime", Lima, 1S 2023, elaborado por JLL Research (2023). Disponible en: <https://www.jll.pe/es/trends-and-insights/research/lima-informe-oficinas-subprime>. (Fecha de visita: 11 de marzo de 2024).
- Documento denominado "Reporte del mercado de oficinas", Lima, 2S 2023, elaborado por JLL Research (2023). Disponible en: <https://www.jll.pe/es/trends-and-insights/research/lima-informe-oficinas>. (Fecha de visita: 7 de marzo de 2024).
- Documento denominado "Reporte inmobiliario - Oficinas de Clase Subprime", Lima 1S-2023, elaborado por Binswanger Perú (2023). Disponible en: <https://binswanger.com.pe/servicios/consultoria-inmobiliaria/reportes-inmobiliarios/>. (Fecha de visita: 7 de marzo de 2024).

<sup>46</sup> Dicha información fue brindada por Inversiones Crillón mediante escrito del 4 de marzo de 2024.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

## VI. CONCLUSIONES

75. Conforme a lo señalado, y en atención al numeral 21.5 del artículo 21 de la Ley 31112, 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 en la competencia en el mercado involucrado.

Estando a 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 Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversiones en Renta de Bienes y Raíces – FIBRA PRIME el 29 de diciembre de 2023 en el marco de la Ley 31112, Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial.

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



**Lucio Andrés Sánchez Povich**  
Presidente