



Resolución N° 148 / 12-03-2025
El folio ha sido generado electrónicamente.

VISTOS:

1. La presentación de fecha 16 de enero de 2025, ingreso correlativo N°59.800-2025 (“**Notificación**”), mediante la cual Cencosud Inmobiliaria S.A. (“**Cencosud Inmobiliaria**”) por una parte y, por la otra, Inmobiliaria Catedral Limitada (“**Inmobiliaria Catedral**” y, conjuntamente con Cencosud Inmobiliaria, “**Partes**”) notificaron a esta Fiscalía Nacional Económica (“**Fiscalía**”) una operación de concentración, consistente en la eventual adquisición de control sobre un activo correspondiente a un inmueble de propiedad de Inmobiliaria Catedral, ubicado en la comuna de Villarrica, Región de La Araucanía, por parte de Cencosud Inmobiliaria (“**Operación**”).
2. La resolución de fecha 30 de enero de 2025 que instruyó el inicio de la investigación bajo el Rol FNE F415-2025 (“**Investigación**”).
3. El informe de la División de Fusiones de esta Fiscalía, emitido con esta misma fecha (“**Informe**”).
4. La Guía de Competencia de esta Fiscalía, de junio de 2017 (“**Guía de Competencia**”).
5. Lo dispuesto en el artículo 7° del Reglamento sobre la Notificación de una Operación de Concentración, aprobado en el Artículo Segundo del Decreto Supremo N°41, de 2021, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.
6. Lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 39, 50 y 54, y en el Título IV, todos del Decreto con Fuerza de Ley N°1, de 2004, del entonces Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Decreto Ley N°211 de 1973 (“**DL 211**”).

CONSIDERANDO:

1. Que Cencosud Inmobiliaria es una empresa dedicada principalmente a la realización y administración de diversos tipos de inversiones inmobiliarias. Esta forma parte del grupo empresarial denominado *Cencosud*, activo en la industria del *retail* a través de la operación de locales comerciales entre los que se incluyen supermercados, tiendas de conveniencia, tiendas de mejoramiento del hogar y tiendas por departamento (“**Cencosud**”).
2. Que, por su parte, Inmobiliaria Catedral es una sociedad dedicada al rubro inmobiliario, controlada por la familia Bayelle Nahum, cuya principal actividad es la gestión y desarrollo inmobiliario de centros comerciales, supermercados, oficinas y tiendas de *retail*.
3. Que la Operación consiste en la eventual compraventa de un inmueble de propiedad de Inmobiliaria Catedral, ubicado en calle Saturnino Epulef N°1.580-1.590, comuna de Villarrica, Región de La Araucanía (“**Local Objeto**”), el cual hasta finales del año 2024 habría estado destinado a la operación de una tienda de mejoramiento del hogar, encontrándose actualmente en desuso. No obstante, considerando que mantiene condiciones, infraestructura, clientela y permisos necesarios para el ejercicio de actividades a lo menos en dicho segmento, esta Fiscalía determinó que representa un *activo relevante* en los términos de la Guía de Competencia y, por tanto, la Operación corresponde a la hipótesis descrita en la letra d) del artículo 47 del DL 211.



4. Que, de acuerdo con lo informado por las Partes en la Notificación, no existirían superposiciones horizontales ni verticales entre las actividades económicas del Local Objeto y aquellas desarrolladas por Cencosud. Por otro lado, Cencosud informó que pretende dar al Local Objeto alguno de los siguientes usos: (i) instalación de una tienda de mejoramiento del hogar (marca *Easy*); (ii) habilitación de un supermercado (marca *Jumbo*); o, (iii) construcción de un centro comercial, donde se instale y opere un supermercado y/o una tienda de mejoramiento del hogar. En vista de lo anterior, esta Fiscalía analizó los posibles efectos para la competencia derivados de la Operación en los tres escenarios posibles.
5. Que en un primer escenario, y asumiendo que en el Local Objeto se instale una tienda de mejoramiento del hogar, considerando que el Local Objeto constituye un agente económico en sí mismo, esta Fiscalía estimó que si bien Cencosud se encuentra presente en el mercado de tiendas de mejoramiento del hogar a nivel nacional, no existe traslape geográfico entre Cencosud y el Local Objeto. Para lo anterior, ponderó que la tienda de Cencosud más cercana a Villarrica se encuentra en la comuna de Temuco, a una hora y media de trayecto en automóvil, sobrepasando el alcance geográfico relevante más extenso que esta Fiscalía ha considerado para las definiciones locales en mercados asociados al *retail*, y que la jurisprudencia comparada ha definido para este segmento en específico.
6. Que, por otro lado, y sin perjuicio del análisis caso a caso que se requiere para determinar la relevancia de un activo dentro de un mercado relevante (en atención, por ejemplo, a las inversiones, permisos u otros costos hundidos que sean necesarios), esta Fiscalía adoptó un enfoque conservador, y analizó el escenario plausible en el cual el Local Objeto fuera destinado a la instalación de un centro comercial o un supermercado.
7. Que, en el primero de estos casos, tampoco se verificaría un traslape horizontal, pues el centro comercial de Cencosud más cercano al Local Objeto está en la comuna de Temuco, fuera de la isócrona que las decisiones de esta Fiscalía han establecido como parte del mercado geográfico en *malls* u otros centros comerciales de gran tamaño.
8. Que por último, para el caso de instalación de un supermercado en el Local Objeto, [REDACTED], esta Fiscalía analizó los posibles efectos que la Operación podría generar en dicha industria con la adquisición del Local Objeto. Así, esta Fiscalía tuvo a la vista que en la actualidad existirían al menos otros seis locales en la comuna de Villarrica, pertenecientes a tres cadenas distintas e independientes de Cencosud. Adicionalmente, el Local Objeto y la tienda cuya apertura se proyecta no resultarían particularmente cercanos entre sí, por elementos geográficos y de formato. Finalmente, se consideró que Cencosud se encontraba actualmente ausente del segmento bajo análisis, y vendría a constituir un nuevo actor en la zona.
9. Que, por todo lo anterior, esta Fiscalía ha llegado a la convicción de que la Operación no genera riesgos horizontales ni de otro tipo y, por tanto, no resulta apta para reducir sustancialmente la competencia en los mercados analizados.

RESUELVO:

- 1°.- **APRUÉBESE**, de manera pura y simple, la Operación relativa a la adquisición de control sobre un activo correspondiente a un inmueble de propiedad de Inmobiliaria



Catedral Limitada, ubicado en calle Saturnino Epulef N°1.580-1.590, comuna de Villarrica, Región de La Araucanía, por parte de Cencosud Inmobiliaria S.A.

2°.- **COMUNÍQUESE** a las Partes por medio de correo electrónico, según dispone el artículo 61 del DL 211.

3°.- **PUBLÍQUESE.**

Rol FNE F415-2025.

JORGE GRUNBERG PILOWSKY
FISCAL NACIONAL ECONÓMICO
Fiscalía Nacional Económica
Incorpora Firma Electrónica Avanzada

PTG/RHR/LLS