

Santiago, 23 ABR 2019

VISTOS:

1. La notificación de la operación de concentración correspondiente al Ingreso Correlativo N°00799-19 de fecha 14 de febrero de 2019, en la cual Patio Comercial SpA ("**Patio**") y Larrain Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos ("**LV**" y, junto a Patio, "**Partes**") notificaron a esta Fiscalía Nacional Económica ("**Fiscalía**") una operación de concentración, de aquellas contempladas en el artículo 47 letra d) del Decreto con Fuerza de Ley N° 1 de 2005, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Decreto Ley N° 211 de 1973, y sus respectivas modificaciones ("**DL 211**"), consistente en la enajenación de una serie de activos destinados al comercio, actualmente propiedad de Patio, a una filial de un fondo de inversión que LV constituirá para tal efecto ("**Operación**").
2. La resolución dictada por esta Fiscalía con fecha 26 de febrero de 2019, que ordenó el inicio de la investigación relativa a la Operación.
3. El acuerdo firmado entre las Partes y esta Fiscalía con fecha 8 de marzo de 2019, por el que se acordó la suspensión del plazo de investigación por nueve días hábiles administrativos, conforme al artículo 60 del DL 211.
4. El informe de la División de Fusiones de esta Fiscalía, de fecha 18 de abril de 2019;
5. Lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 39, 50 y 54 del DL 211; y,

CONSIDERANDO:

1. Que Patio, a través de distintas filiales, es dueño de inmuebles con destino comercial que, de acuerdo a lo señalado anteriormente por esta Fiscalía¹, corresponden a *strip center*, *power center* o *stand alone*, todos centros comerciales centralizados, parte de los cuales serán objeto de la Operación.
2. Que los *strip center* se definen como aquellos centros comerciales reducidos que cuentan, generalmente, con sólo una tienda ancla pequeña² (v.gr. un mini mercado), y no más de 6.000 metros cuadrados arrendables.
3. Que un *power center* es un centro comercial de mayor tamaño y cuenta, generalmente, con al menos dos tiendas anclas (v.gr. un supermercado y/o una tienda de departamentos) y hasta 20.000 metros cuadrados de superficie arrendable. Por

¹ Informe sobre operación de concentración relativa a la enajenación de Espacio Urbano. Rol FNE F58-2015.

² Una *tienda ancla* es aquella que atrae público, atendido su tamaño y los productos que ofrece, como una farmacia, un supermercado, una tienda por departamentos, etcétera.

sobre los 20.000 metros cuadrados nos encontramos con grandes comercios, como *malls* u *outlets*, que no son objeto de la Operación.

4. Que esta Fiscalía ha dicho con anterioridad que *strip centers* y *power centers* corresponden a mercados relevantes de producto diferentes, y que el mercado geográfico viene dado por una isócrona de diez minutos de traslado en automóvil desde el centro comercial respectivo, en la Región Metropolitana, y el espacio de una ciudad en el resto del país³.
5. Que la actividad de los centros comerciales centralizados obedece a una estructura de mercado de dos lados, ubicándose en una parte los consumidores y en la otra los comerciantes arrendatarios. Las características descritas en el considerando 4 se ajustan a la situación del mercado desde el lado de los consumidores, por lo que asumiendo aquella definición no existiría superposición entre las actividades de las Partes en un único mercado de producto y geográfico.
6. Que no obstante lo anterior, en la investigación se produjeron dudas respecto de la definición de mercado relevante por el lado de los arrendatarios, pues los antecedentes de la investigación permiten suponer algún nivel de sustitución entre *strip centers* y *power centers*, en un espacio geográfico potencialmente más amplio.
7. Que frente a esta posibilidad, es plausible utilizar para este caso un enfoque de mercado más amplio, que englobe dicha posibilidad de sustitución entre *strip center* y *power center* y, por tanto, conlleve la existencia de traslapes que resulta necesario evaluar a fin de descartar en cualquier caso la ocurrencia de riesgos horizontales, con consideración amplia de mercado relevante geográfico.
8. Que, en ese supuesto, se producía traslape en las ciudades de Copiapó, en la Región de Atacama, y Concepción, en la Región del Biobío.
9. Que respecto de Copiapó es posible descartar que la Operación produzca riesgos que impliquen una reducción sustancial de la competencia pues, aunque existe una concentración que supera los umbrales estipulados en la Guía para el Análisis de Operaciones de Concentración de octubre de 2012 ("**Guía**"), la escasa cercanía competitiva entre los activos de las partes y las bajas barreras a la entrada permiten descartar, en principio, cualquier efecto nocivo de la operación en la competencia.
10. Que, igualmente, respecto de Concepción es posible descartar que la Operación produzca riesgos que impliquen una reducción sustancial de la competencia, pues los activos involucrados en la operación y aquéllos de propiedad de LV son lejanos desde

³ Informe sobre operación de concentración relativa a la Enajenación de Espacio Urbano. Rol FNE F58-2015

un punto de vista competitivo y, dentro de la conurbación del Gran Concepción, existen numerosos sustitutos que diluyen la presencia de las Partes la que, considerando únicamente Coronel y San Pedro de la Paz, implica una superación ligera de los umbrales de concentración de la Guía.

11. Que, finalmente, es posible notar que no existe un cambio significativo en la administración de los activos involucrados en la Operación pues, no obstante adquirir LV control sobre estos, en la forma prevista en el artículo 47 letra d) del DL 211, Patio mantendrá prerrogativas que le permitirán influir sobre ellos de manera similar a como lo hace hoy, determinando buena parte de su comportamiento competitivo, en base a los contratos de gestión de activos y corretaje celebrados entre las Partes y distintas entidades relacionadas a éstas. Este último punto es particularmente relevante pues, en caso que LV decidiera modificar la administración del Fondo LV-Patio 2 designando a un nuevo administrador con facultades análogas a las otorgadas a Patio, aquello produciría la ocurrencia de una nueva operación de concentración, de conformidad al artículo 47 letra b) del DL 211, la que debiese ser notificada obligatoriamente a esta Fiscalía, en caso de cumplirse los presupuestos del artículo 48 de la misma norma.
12. Que, consecuentemente, y luego del análisis de los posibles efectos de la Operación, esta Fiscalía ha llegado a la conclusión que la misma no tiene la aptitud de reducir sustancialmente la competencia en los mercados.

RESUELVO:

- 1°. - **APRÚEBESE** en forma pura y simple la operación de concentración entre Patio Comercial SpA y Larrain Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos, notificada con fecha 14 de febrero de 2019, mediante correlativo ingreso N°00799-19.
- 2°. - **ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.**

Rol FNE F181-2019.

LLS



RICARDO RIESCO EYZAGUIRRE
FISCAL NACIONAL ECONÓMICO