

Santiago, 07 JUN 2019

VISTOS:

1. La notificación de operación de concentración (la "**Notificación**"), correspondiente al Correlativo Ingreso N°01362-19, presentada a esta Fiscalía Nacional Económica ("**Fiscalía**") con fecha 19 de marzo de 2019, relativa a la asociación entre Construcciones y Proyectos Los Maitenes S.A. ("**ENEA**"), Megacentro Chile SpA ("**Megacentro**") y Bice Renta Urbana S.A. ("**Bice**" todas, en conjunto las "**Partes**") para constituir una sociedad por acciones denominada Centro de Distribución y Rentas Industriales Pudahuel SpA ("**Sociedad**" o "**JV**").
2. La resolución de esta Fiscalía emitida con fecha 02 de abril de 2019, donde se declara incompleta la Notificación.
3. La presentación de las Partes correspondiente al Ingreso Correlativo N°01808-19, de fecha 16 de abril de 2019, mediante la cual complementan la Notificación.
4. La resolución de esta Fiscalía de esa misma fecha, donde se resuelve la solicitud de exención de las Partes, presentada con fecha 16 de abril de 2019, Ingreso Correlativo N°01806-19, de acompañar determinada información por no estar razonablemente disponible para las Partes.
5. La resolución dictada por esta Fiscalía, con fecha 02 de mayo de 2019, que dio inicio a la investigación Rol FNE F186-2019, de conformidad al Título IV del Decreto con Fuerza de Ley N°1 de 2004, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Decreto Ley N°211 de 1947, y sus respectivas modificaciones ("**DL 211**").
6. El informe de la División de Fusiones de esta Fiscalía de fecha 07 de junio de 2019.
7. Los dispuesto en los artículos 1, 2, 39, 50, y 54 del DL 211.

CONSIDERANDO:

1. Que, ENEA es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Chile, cuyo giro principal, es el desarrollo, urbanización, subdivisión y comercialización de terrenos industriales.
2. Que, Megacentro es una sociedad por acciones constituida bajo las leyes de la República de Chile, cuyo controlador final es Redmegacentro S.A., especializada en infraestructura para el desarrollo de operaciones logísticas, a través de arriendo de bodegas, oficinas, plataformas de exhibición y grandes centros de distribución.
3. Que, Bice sociedad anónima constituida bajo las leyes chilenas, tiene por objeto social la adquisición, enajenación, administración y explotación de bienes raíces urbanos y suburbanos. Sus accionistas son BICE Chileconsult Servicios Financieros Limitada y Bicecorp, ésta última controlada por el Grupo Matte.
4. Que, las Partes notificaron la eventual constitución de una sociedad por acciones denominada Centros de Distribución y Rentas Industriales Pudahuel SpA que tendrá por objeto la ejecución, desarrollo y explotación de un proyecto inmobiliario de un

centro logístico que ofrecerá arriendo de bodegas y oficinas, en conformidad con los términos del artículo 47 letra c) del DL 211. Las Partes participarán en la propiedad de la Sociedad en porcentajes iguales.

5. Que, producto de la Operación se advirtió la existencia de una relación horizontal entre Megacentro y la Sociedad, ya que ésta última participará en el arriendo de bodegas y oficinas. Adicionalmente, existiría una relación vertical entre las actividades de ENEA y de la Sociedad.
6. Que, no fue necesario definir el mercado relevante del producto de centros de bodegaje y logísticos dado que los riesgos fueron descartados en todos los escenarios posibles. En lo relativo al alcance geográfico, si bien parecía plausible acotarlo a Pudahuel, donde se ubicará el JV, debido a que Megacentro mantiene un número relevante de bodegas fuera de esa comuna, se analizó la zona de la Región Metropolitana, en que la participación de mercado de Megacentro se maximiza.
7. Que, el escenario en que las Partes y el JV concentraban mayores participaciones corresponde al mercado de centros de bodega y logísticos de tipo especulativo de clase I en la Región Metropolitana. Se excluye de este escenario la superficie de los denominados centros *build to suit* y de las bodegas clase II, sin perjuicio de que su inclusión no cambiaría sustancialmente las participaciones de mercado.
8. Que, en el escenario descrito anteriormente, ni Megacentro ni la Sociedad tendrían habilidad para subir sus precios producto de la Operación. En este sentido la participación proyectada del JV en el mercado sería menor a un 5%, y aun tomando como supuesto una fusión completa entre Megacentro y el JV, el cambio en el HHI sería menor a 50 puntos.
9. Que, el análisis de la relación vertical entre Megacentro, el JV y ENEA, se realizó considerando diversas hipótesis. Así, se evaluó el riesgo de bloqueo a los competidores de la entidad creada de terrenos y parques industriales tanto en la zona poniente de la Región Metropolitana, como en la comuna de Pudahuel.
10. Que, en las hipótesis analizadas se descartó la habilidad de ENEA para llevar a cabo una estrategia de bloqueo. Lo anterior, al existir otros actores del mercado capaces de ejercer presión competitiva y de ofrecer a los potenciales clientes afectados alternativas creíbles.
11. A mayor abundamiento, ENEA tendría bajos incentivos para bloquear competidores del JV ya que solo recapturaría un porcentaje menor de los clientes desviados de sus competidores y recibiría solo un tercio de las ganancias de dicha estrategia, dada la estructura de la Sociedad.
12. Que, en atención a todo lo anterior, esta Fiscalía ha llegado a la conclusión de que la Operación no resulta apta para reducir sustancialmente la competencia.

RESUELVO:

1°.- **APRUÉBESE**, de manera pura y simple, la Operación relativa a la asociación entre ENEA, Megacentro y Bice.

2°.- **ANÓTESE, COMUNÍQUESE y PUBLÍQUESE.**

Rol FNE F186-2019


CVH




FELIPE CERDA BECKER
FISCAL NACIONAL ECONOMICO (S)