

Santiago, 26 de abril de 2021

**VISTOS:**

1. La notificación de operación de concentración (“**Notificación**”) presentada a esta Fiscalía Nacional Económica (“**Fiscalía**”) con fecha 10 de febrero de 2021, correspondiente al ingreso correlativo N°7223-2021, relativa a la eventual asociación entre Patio Residencial SpA (“**Patio**”) y Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos (“**SAM**” y, con Patio, “**Partes**”) para conformar un nuevo agente económico dedicado a la adquisición, operación y arriendo de activos ya construidos de renta residencial y mixta en la Región Metropolitana (“**Operación**”).
2. La resolución de fecha 24 de febrero de 2021 que declaró incompleta la Notificación, y la presentación de fecha 10 de marzo de 2021, ingreso correlativo N°7701-2021, que complementó aquella Notificación.
3. La resolución dictada por esta Fiscalía con fecha 24 de marzo de 2021, que dio inicio a la investigación rol FNE F262-2021, 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 1973, y sus modificaciones posteriores (“**DL 211**”).
4. El informe de la División de Fusiones de esta Fiscalía, de esta misma fecha.
5. Lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 39, 50 y 54 del DL 211.

**CONSIDERANDO:**

1. Que Patio es un agente económico dedicado al alquiler de bienes raíces amoblados o con equipos y máquinas, miembro del grupo empresarial de Patio Comercial (“**Grupo Patio**”), dedicado al negocio inmobiliario con especial énfasis en renta comercial. SAM por su parte es un agente económico perteneciente al grupo empresarial de Banco Santander – Chile, que tiene por objeto administrar fondos de inversión, ya sean fondos mutuos o fondos de inversión públicos.
2. Que la Operación consiste en la asociación entre Patio y un fondo de inversión constituido y administrado por SAM, mediante la creación de una nueva entidad independiente y permanente dedicada a la renta residencial. Ello a través de tres edificios que serán aportados al *joint venture* en las comunas de Estación Central, Macul y San Joaquín, que se sumarán a un cuarto edificio que Patio pretende construir en esta última comuna.
3. Que, la actividad de renta residencial, llamada *multifamily*, incluiría aquellos edificios que, perteneciendo a un solo propietario o grupo de inversionistas, son administrados por una única empresa dedicada a la gestión y arriendo de todo el inmueble, con uso habitacional y atributos especiales, tales como conectividad, seguridad, diseño, administración profesional, *amenities* y terminaciones con alto estándar constructivo.
4. Que para el análisis de los efectos de la Operación en esta sede, no resulta necesario definir de forma precisa el mercado relevante afectado pudiendo éste quedar abierto, toda vez que bajo una definición estricta, como es la actividad de renta residencial y que amplifica los riesgos de la Operación, no se aprecia una aptitud para reducir sustancialmente competencia.

5. Que, en efecto, la Operación no produce una mayor concentración en la actividad de renta residencial, puesto que Patio sólo es titular de un edificio, además de los aportados a la Nueva Entidad, mientras que SAM no tiene presencia actual en ésta. Ello sumado al hecho que actualmente existen más de 50 edificios construidos, en manos de más de diez empresas distintas, con una cartera de proyectos que también supera la media centena, lo que da cuenta de un mercado en expansión en el que las Partes carecen de una posición relevante.
6. Que esta Fiscalía revisó el posible traslape entre las tiendas comerciales anexas a los edificios de renta residencial (*renta mixta*) y la actividad de renta comercial de Grupo Patio, descartando la ocurrencia de traslapes, por cuanto los inmuebles de renta mixta no se encuentran dentro del área geográfica que los precedentes de esta Fiscalía han considerado como adecuados para determinar el mercado en renta comercial, en la ciudad de Santiago.
7. Que, consecuentemente, es posible descartar que la Operación notificada sea apta para reducir sustancialmente la competencia en los mercados involucrados.

**RESUELVO:**

- 1°.- **APRUÉBESE**, de manera pura y simple, la operación de concentración relativa a la asociación entre Patio Residencial SpA y Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, con fecha 10 de febrero de 2021, ingreso correlativo N°7223-2021.
- 2°.- **NOTIFÍQUESE** a las Partes notificantes por medio de correo electrónico, según dispone el artículo 61 del DL 211.
- 3°.- **PUBLÍQUESE**.

Rol FNE F262-2021.

**FELIPE CERDA BECKER**  
**FISCAL NACIONAL ECONÓMICO (S)**

LLS