

Santiago, 18 de junio de 2021

VISTOS:

1. Las presentaciones de fecha 25 de marzo de 2021, correlativos ingreso N°7960-2021 y N°7961-2021 (“**Notificaciones**”), por los cuales se notificó a esta Fiscalía Nacional Económica (“**Fiscalía**” o “**FNE**”) un eventual arrendamiento, por parte de Walmart Chile S.A. (“**Walmart**”), de dos inmuebles propiedad de Inmobiliaria Santander S.A. (“**Inmobiliaria Santander**” y, con Walmart, “**Partes**” y, cada una individualmente “**Parte**”) ubicados en las comunas de Colina y Calera de Tango, en la Región Metropolitana, los que recientemente eran operados por Supermercados Montserrat S.A.C.¹ (“**Montserrat**” y, a todo, “**Operación**”).
2. La resolución de fecha 9 de abril de 2021, en que la Fiscalía declaró incompletas las Notificaciones y, además, ordenó la acumulación de éstas bajo una única investigación, y la presentación de las Partes de fecha 23 de abril de 2021, que complementó las Notificaciones.
3. La resolución dictada por esta Fiscalía con fecha 6 de mayo de 2021, que dio inicio a la investigación bajo los roles FNE F268-2021 y FNE F269-2021 (“**Investigación**”), 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. La presentación de fecha 25 de mayo de 2021, correlativo ingreso N°9044-2021, mediante la cual las Partes acompañaron antecedentes relativos a la situación económica de Montserrat y la procedencia de la excepción o defensa de empresa en crisis, contemplada en la Guía para el Análisis de Operaciones de Concentración que esta Fiscalía dictó en octubre de 2012 (“**Guía**”).
5. La Guía de Competencia de la FNE, de junio de 2017.
6. El informe de la División de Fusiones de esta Fiscalía, de esta misma fecha.
7. Lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 39, 50 y 54 del DL 211.

CONSIDERANDO:

1. Que la Operación consiste en el eventual arrendamiento a largo plazo, por parte de Walmart, de dos locales comerciales de propiedad de Inmobiliaria Santander. El primero de ellos se ubica en el sector de Chicureo, en la comuna de Colina, y, el segundo, en la comuna de Calera de Tango, ambos en la Región Metropolitana.
2. Que los contratos de arrendamiento que se celebrarían entre las Partes cumplen con los presupuestos que esta Fiscalía ha interpretado como necesarios para dar lugar a una operación de concentración, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 47 letra d) del DL 211 y la Guía de Competencia.
3. Que Walmart es un *holding* multinacional, de capitales mayoritariamente estadounidenses, que opera en Chile en el segmento de supermercados, participando del *retail* en la venta de comestibles, productos para el hogar, vestimenta, juguetes y electrónica, entre otros. Walmart cuenta en Chile con actividades a través de distintos formatos de tiendas físicas y a través del comercio electrónico, siendo un actor líder en los mercados donde participa.

¹ Hasta marzo de 2021.

4. Que Inmobiliaria Santander, por su parte, es una compañía dedicada al giro inmobiliario, perteneciente al grupo empresarial de la familia Bada, de capitales chilenos, dentro del cual se incluye además a Montserrat y a Industrias Campo Lindo S.A., que se dedica a la distribución de productos comestibles no perecibles y perecibles a la industria supermercadista.
5. Que, teniendo en consideración las definiciones de mercado relevante de producto y geográfica recogida por los precedentes más recientes del Honorable Tribunal de Defensa de la Libre Competencia (“**TDLC**”) y de esta Fiscalía² –que reconoce un carácter nacional para la distribución aguas arriba y local para la venta en supermercados aguas abajo–, y adoptando un enfoque muy conservador, esto es, que maximice la probabilidad de riesgos derivados de la Operación, esta FNE evaluó si la Operación podría conllevar una reducción sustancial de la competencia generando riesgos horizontales, por aumento de precios o disminución de la calidad del servicio; riesgos verticales, por un eventual bloqueo de insumos y/o clientes; y/o eventuales riesgos coordinados.
6. Que, en lo que se refiere a los posibles riesgos horizontales, en la zona de Chicureo, el traslape se produce en el borde mismo de una isócrona determinada por 15 minutos de desplazamiento en automóvil, en el supuesto que se emplee una autopista con peaje para llegar de un supermercado a otro en dicho tiempo. A pesar de aquello, asumiendo conservadoramente la ocurrencia de traslape, es posible identificar la presencia de siete supermercados, incluyendo uno de cada Parte, en el área geográfica analizada. Si se analizan las participaciones de mercado de los competidores presentes en el área, durante los años 2018 y 2019 se superaban los índices de concentración previstos en la Guía, pero no durante el año 2020, encontrándose actualmente bajo ese umbral, con una variación derivada de la Operación en el índice de *Herfindahl - Hirschmann* (“**HHI**”) de sólo 81. Esto se explica por la profunda caída en las ventas de Montserrat, consecuencia de la delicada situación económica que afecta a dicha cadena de supermercados, que llevó al cierre de sus locales, específicamente de aquel ubicado en la zona de Chicureo, en marzo de 2021.
7. Que, con el propósito de efectuar un análisis aún más estricto, esta Fiscalía analizó una situación contrafactual que excluía las consecuencias de dicha delicada situación económica, a fin de reflejar adecuadamente la posición competitiva que eventualmente alcanzaría Walmart luego de perfeccionada la Operación. Para ello se analizó la concentración del mercado en una hipótesis donde las ventas de Montserrat permanecen constantes desde el año 2018, reajustadas sólo por la variación de la inflación. En ese supuesto, el índice de HHI superaría los umbrales de la Guía con una variación de 391. Sin embargo, resulta posible –incluso en esta hipotética y conservadora suposición– descartar riesgos horizontales derivados en la Operación en esta zona, habida cuenta de la escasa cercanía competitiva entre los supermercados de las Partes, ubicados en zonas apartadas y de difícil conexión entre sí (incluyendo uso de peajes), y la existencia de competidores capaces de ejercer suficiente presión competitiva a las Partes.
8. Que, en la zona de Calera de Tango, aplicando la misma isócrona determinada por 15 minutos de desplazamiento en automóvil, existen 10 supermercados, incluyendo uno de cada una de las Partes. En esta zona también se superaban los umbrales de HHI en los años 2018 y 2019, pero no se superaban en el año 2020, con una variación que alcanza sólo a 42. Esto se podía explicar no sólo por la situación económica de Montserrat, sino también por la entrada de nuevos supermercados en la zona, más

² Véanse: Aporte de antecedentes de la FNE de fecha 31 de agosto de 2020, ante el TDLC, Rol NC-465-2020, caratulado “Consulta de Cencosud S.A. sobre contrato de arrendamiento y resolución N°43/2012”; y TDLC, Resolución N°65/2021.

específicamente un *Unimarc* en 2020 y un *Erbi* en 2021. Sin embargo, realizando el mismo ejercicio hecho en Chicureo, a fin de analizar el contrafactual que excluya la disminución de ventas de Montserrat derivadas de su delicada situación económica, el cambio en el HHI subió hasta 169. No obstante, los mismos argumentos expuestos para el caso de Chicureo son también replicables para Calera de Tango, puesto que aun en esta hipótesis conservadora se observa que los supermercados de las Partes son muy poco cercanos competitivamente, existiendo otros actores en la isócrona capaces de ejercer presión competitiva y, adicionalmente, que existen entradas recientes de nuevos actores supermercadistas en dicha localidad.

9. Que, en cuanto a riesgos verticales, Walmart participa en la distribución de productos hacia supermercados. Sin embargo, los antecedentes de la Investigación permiten descartar estos riesgos, consistentes en un eventual bloqueo de insumos y/o de clientes, pues Walmart sólo vende a sus propios supermercados y el perfeccionamiento de la Operación, que implicará la adquisición de tan solo dos supermercados a nivel nacional, no conlleva un cambio relevante en los incentivos de Walmart para eventualmente desplegar conductas exclusorias.
10. Que, finalmente, en lo que se refiere a riesgos coordinados, y sin perjuicio de los precedentes existentes en esta industria³, es posible descartar la ocurrencia de éstos con ocasión de la Operación, ya que su materialización no altera relevantemente la estructura del mercado a nivel nacional. Las cadenas de supermercados compiten a nivel nacional y tienen presencia en múltiples mercados geográficos y, en ese contexto, la adquisición de dos locales en dos zonas donde el adquirente ya está presente, no afecta relevantemente la situación a nivel nacional y la posibilidad o imposibilidad de que ocurran situaciones que hagan más probable o estable una coordinación.
11. Que, consecuentemente, es posible descartar que la Operación notificada sea capaz de reducir sustancialmente la competencia en los mercados involucrados.
12. Que, adicionalmente, las Partes dedujeron la excepción o defensa de empresa en crisis que prevé la Guía. Sin embargo, considerando que dicha defensa corresponde a un elemento de contrapeso a los riesgos para la competencia que la materialización de una operación de concentración pueda conllevar, y que la Operación no sería apta para reducir sustancialmente la competencia a la luz de los antecedentes de la Investigación antes expuestos, esta Fiscalía considera innecesario pronunciarse sobre la concurrencia o no de los requisitos para configurar dicha defensa.
13. Que, finalmente, se deja constancia que a la luz del avenimiento alcanzado con fecha 15 de diciembre de 2006 entre la Fiscalía y Distribución y Servicio D&S S.A. (anterior controlador de los supermercados de Walmart), aprobado por el TDLC⁴, Walmart debe informar a esta Fiscalía cualquier operación de concentración que pretenda realizar con una antelación no menor a treinta días corridos previos al perfeccionamiento de ésta. Ello se tiene por cumplido respecto de la Operación, habiéndose utilizado el mecanismo de notificación voluntaria establecido en el artículo 48 inciso 8° del DL 211.

RESUELVO:

- 1°.- **APRUÉBESE**, de manera pura y simple, la operación de concentración relativa adquisición de control sobre activos de Inmobiliaria Santander S.A. por parte de

³ TDLC, Sentencia N°167/2019.

⁴ TDLC, causa Rol C-101-2006, que dio lugar a la Resolución N°65/2008.

Walmart S.A., notificada con fecha 25 de marzo de 2021, correlativos ingreso N°7960-2021 y N°7961-2021.

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

3°.- PUBLÍQUESE.

Rol FNE F268-2021 y F269-2021.

**RICARDO RIESCO EYZAGUIRRE
FISCAL NACIONAL ECONÓMICO**

LLS