

Santiago, 21 de octubre de 2021

VISTOS:

1. El documento de fecha 24 de agosto de 2021, correlativo ingreso N°11.699–2021 (“**Notificación**”), que notifica la operación de concentración consistente en la eventual adquisición, por parte de Walmart Chile S.A. (“**Walmart**”), de una serie de activos propiedad de Inmobiliaria Santander S.A. (“**Inmobiliaria Santander**” y, con Walmart, “**Partes**”), a través de tres contratos de arrendamiento de largo plazo, respecto de locales que recientemente eran operados como Supermercados Montserrat (“**Montserrat**”) ubicados en las comunas de Pirque, Independencia y Macul¹.
2. La resolución de fecha 7 de septiembre de 2021, que ordenó el inicio de la investigación, conforme al artículo 50 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, y sus modificaciones posteriores (“**DL 211**”), bajo el rol FNE F287-2021 (“**Investigación**”).
3. La reunión sostenida entre la Fiscalía y las apoderadas de las Partes con fecha 15 de octubre de 2021, en la que se les informó, en base a los antecedentes de la Investigación recabados hasta dicha fecha, de los riesgos que la materialización de la Operación puede producir para la libre competencia, de conformidad con el artículo 53 del DL 211.
4. Lo dispuesto en los artículos 46, 47, 48, 49, 53, 54, 55 y 56 del DL 211.

CONSIDERANDO:

1. Que la Operación consiste en el eventual arrendamiento de largo plazo de tres locales comerciales propiedad de Inmobiliaria Santander a Walmart, en Macul, Independencia y Pirque, todos en la Región Metropolitana. Los contratos de arrendamiento que se celebrarían 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 (“**Operación**”).
2. Que Walmart es un *holding* multinacional, de capitales mayoritariamente estadounidenses cuya principal línea de negocios está dada por los supermercados que opera en nuestro país, 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.
3. Que Inmobiliaria Santander, por su parte, es una compañía dedicada al giro inmobiliario, perteneciente al grupo empresarial de la familia Bada –de capitales

¹ En la comuna de Pirque, se dará en arrendamiento el local ubicado en Ramón Subercaseaux N°320, comuna de Pirque, Región Metropolitana (“**Local Pirque**”). En la comuna de Independencia, se dará en arrendamiento el local ubicado en Independencia N°2.127, comuna de Independencia, Región Metropolitana (“**Local Independencia**”). En la comuna de Macul, se dará en arrendamiento el local ubicado en Avenida Macul N°3.578, comuna de Macul, Región Metropolitana (“**Local Macul**”).

chilenos—, dentro del cual se incluye además a Montserrat y a Industrias Campo Lindo S.A.²

4. Que, en la Notificación, las Partes declaran como mercados afectados por la Operación: (i) con un alcance local, el mercado de aprovisionamiento minorista; y (ii) con un alcance nacional, el mercado de aprovisionamiento mayorista. Considerando aquello, y tomando en cuenta las definiciones de mercado relevante de producto y geográfico recogidas de las resoluciones y sentencias más recientes del Honorable Tribunal de Defensa de la Libre Competencia (“**H.TDLC**”) y de esta Fiscalía —que reconocen un carácter nacional para el mercado de aprovisionamiento mayorista y, local, para el mercado de aprovisionamiento minorista—, se evaluó si la Operación podría conllevar una reducción sustancial de la competencia dando lugar a riesgos unilaterales, por un eventual aumento de precios y/o disminución de la calidad del servicio, riesgo unilateral por un eventual aumento del poder de negociación de cara a los proveedores y/o posibles riesgos coordinados.
5. Que primeramente, en lo que se refiere al análisis de los posibles riesgos unilaterales, esta Fiscalía analizó, para los tres locales objeto de esta Operación, una situación contrafactual que busca reflejar el verdadero potencial competitivo de los locales objeto de la Operación, considerando que la cadena de Supermercados Montserrat cerró la generalidad de sus locales durante los últimos años. Lo anterior, a fin de reflejar adecuadamente la posición competitiva que eventualmente alcanzaría Walmart luego de perfeccionada la Operación³⁻⁴.
6. Que, en lo que respecta al análisis particular de cada uno de los locales objeto de la Operación, en primer lugar, respecto del Local Macul, existiría un traslape entre las actividades de las partes en todas las isócronas consideradas en el análisis, es decir, cinco, diez y 15 minutos de desplazamiento en automóvil. Considerando una isócrona de cinco minutos, es posible identificar la presencia de tres locales operados por Walmart y un local de un competidor. La participación de mercado conjunta entre las Partes en esta hipótesis de mercado geográfico superaría el 90%⁵, así como también se superarían los umbrales en el índice de *Herfindahl-Hirschmann* (“**HHI**”) establecidos en la Guía para el Análisis de Operaciones de Concentración de esta Fiscalía (“**Guía**”)⁶. Luego, en el escenario de una isócrona de diez minutos, las Partes enfrentarían competencia por parte de los principales actores en el mercado supermercadista, sin embargo, Walmart mantendría una participación de mercado post-Operación cercana al 45% y se superarían los umbrales del índice HHI establecidos en la Guía. Por último, aplicando una isócrona de 15 minutos de

² Esta última empresa dedicada a la distribución de productos comestibles no perecibles y perecibles a la industria supermercadista.

³ Para ello, se analizaron las operaciones considerando concentraciones de mercado en una hipótesis donde las ventas de Montserrat permanecen constantes desde el año 2018, reajustadas sólo por la variación de la inflación.

⁴ Esta misma aproximación al contrafactual adecuado fue aplicada en el Informe de Aprobación de la Adquisición de activos de Inmobiliaria Santander S.A. por parte de Walmart Chile S.A., rol FNE F268-2021 (acumulado con F269-2021). En esa oportunidad, la Fiscalía aprobó el arrendamiento de dos locales de supermercado, en Calera de Tango y Colina.

⁵ La participación de mercado fue calculada, para el análisis de los tres locales objeto de la Operación, en consideración a cuatro elementos diferentes: (i) metros cuadrados de cajas de supermercado; (ii) metros cuadrados de salas de venta; (iii) número de cajas de supermercado; y (iv) ventas.

⁶ Guía para el Análisis de Operaciones de Concentración dictada por esta Fiscalía en 2012.

desplazamiento en automóvil, las participaciones de mercado se mantendrían similares a las del escenario de diez minutos y se superarían los umbrales del índice HHI establecidos en la Guía al considerar participaciones de mercado en metros cuadrados de sala de ventas y número de cajas. No se superarían los umbrales establecidos en la Guía considerando participaciones de mercado en base a las ventas, pero esto se podría explicar debido a las bajas ventas de Montserrat aún antes de 2018⁷.

7. Que, en adición a lo señalado en el párrafo anterior, documentos acompañados por las mismas Partes demuestran una alta cercanía competitiva entre los supermercados de Walmart y aquel objeto de la Operación, lo que, sumado a otras consideraciones como la distancia geográfica, el tamaño de las salas de venta y el formato de los supermercados, sería indicativo de que se ejercerían mutua disciplina competitiva⁸.
8. Que en lo que respecta al Local Independencia, la Investigación muestra que existiría un traslape entre las actividades de las Partes en todas las isócronas consideradas en el análisis. En primer lugar, considerando una isócrona de cinco minutos de viaje en vehículo, solo existen dos locales, uno de cada Parte –el local objeto de análisis sólo encontraría otro local de Walmart, que sería el geográficamente más cercano—. Luego, tanto en el caso de la isócrona de diez minutos como de 15 minutos, las Partes enfrentarían competencia de parte de los principales actores presentes en el mercado, sin embargo, Walmart mantendría una participación de mercado post-Operación cercana al 50%. Sumado a lo anterior, en cualquiera de las tres isócronas propuestas se superarían los umbrales del índice HHI establecidos en la Guía.
9. Que, antecedentes de la Investigación dan cuenta de la predominancia de las tiendas Walmart en los alrededores del local Independencia, evidenciado también por una participación aproximada de un 50%, y una menor presión competitiva proveniente de locales de otros actores. A mayor abundamiento, las Partes también estiman que, de perfeccionarse la Operación, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Consecuentemente, preliminarmente es posible sostener que la Operación podría dar lugar a riesgos horizontales derivados de la Operación en esta zona⁹.
10. Que, en lo que respecta al Local Pirque, existiría una superposición horizontal entre las actividades de las partes en las isócronas de diez y 15 minutos, no así en el escenario de una isócrona de cinco minutos, donde las Partes no se traslapan. En un escenario de una isócrona de diez minutos, también habría traslape, debido a la presencia de un supermercado *Express* de Líder ubicado a nueve minutos del local Pirque, además de otro local de la competencia ubicado a la misma distancia. Si bien

⁷Al respecto, véase Informe de Aprobación de la Adquisición de activos de Inmobiliaria Santander S.A. por parte de Walmart Chile S.A., rol FNE F268-2021 (acumulado con F269-2021), página 2.

⁸ Tales como, Notificación, Anexo CL0251_Alessandri, Macul.pdf, página 2; Anexo Notificación PPT Express Macul, diapositiva 10; y Anexo Notificación Atisba WM_ Ubicaciones Especiales Terreno Macul.pdf, página 21.

⁹ Anexo Notificación, [REDACTED]
[REDACTED].pdf, página 20.

en este escenario la participación de mercado conjunta de las partes post-Operación se encontraría en torno al 20%, se superarían los umbrales del índice HHI establecidos en la Guía. Finalmente, tomando en consideración una isócrona de 15 minutos –que ha sido señalada como la hipótesis adecuada por parte de las Partes– Walmart alcanzaría alrededor del 50% de participación de mercado post-Operación, superándose igualmente los umbrales del índice HHI establecidos en la Guía.

11. Que, en adición a las condiciones estructurales del mercado supermercadista en la zona de Pirque, las Partes proyectan –según documentos internos acompañados con la Notificación– [REDACTED] lo cual da cuenta de la posición de mercado que ostenta Walmart en el área. Producto de lo anterior y del análisis estructural del mercado en la zona de Pirque, es posible afirmar la probable ocurrencia de riesgos horizontales derivados de la Operación –tomando en consideración los altos niveles de concentración y la cercanía competitiva entre los supermercados de las Partes– lo cual hace necesario a esta Fiscalía profundizar en la evaluación del impacto de la Operación en la competencia, analizando en detalle el alcance del mercado geográfico y la cercanía competitiva entre las Partes¹⁰.
12. Que, además, la Operación podría dar lugar a riesgos de mayor poder de negociación de cara a los proveedores, así como a riesgos coordinados. A nivel nacional, Walmart es el actor más relevante en número de salas de venta y compras a proveedores, con participaciones que rondan el 30% y 50% respectivamente. Dicha posición podría verse incrementada por la adquisición de los locales objeto de la Operación. Todo lo anterior, adicionalmente a los otros dos locales adquiridos durante este año 2021, en las comunas de Calera de Tango y Colina, lo cual es considerado en el análisis nacional, al constituir transacciones sucesivas a la luz de la Guía de Competencia de esta Fiscalía¹¹.
13. Que, a la luz de lo expuesto, esta Fiscalía concluye que, de perfeccionarse de manera pura y simple, la Operación puede reducir sustancialmente la competencia en los términos del artículo 54 inciso primero letra c) del DL 211, razón por la que considerando los eventuales efectos sobre el mercado afectado por dicha Operación, y los antecedentes recabados a la fecha, resulta necesario extender la investigación por un periodo de noventa días adicionales, a fin de realizar una investigación en profundidad, en los términos antes expuestos. Ello sin perjuicio de la evaluación de eventuales nuevos riesgos para la competencia que puedan ser detectados con ocasión del examen de los antecedentes que se acompañen o recaben en el periodo por el que se extienda la Investigación.

¹⁰ Anexo Notificación, CL_0254Express Pirque, Ramón Subercaseaux (Pirque, Santiago), Region XII_NEW_SPM (1).pdf, página 2; y Anexo Notificación, CL_0254Express Pirque, Ramón Subercaseaux (Pirque, Santiago), Region XII_NEW_SPM (1).pdf, página 2.

¹¹ La Guía de Competencia dictada por esta Fiscalía el año 2017, en su párrafo 31, señala que una operación será evaluada como una transacción sucesiva si se producen “dos o más transacciones entre unos mismos agentes económicos durante un periodo de dos años, siendo razonable concluir que estas tienden hacia una única operación de concentración al analizarlas conjuntamente”, lo cual es plenamente aplicable al caso en análisis y la operación de concentración aprobada por esta Fiscalía bajo el Rol FNE F268-2021 (acumulado con FNE F269-2021), en donde Walmart adquirió los locales mencionados en las comunas de Calera de Tango y Colina.

RESUELVO:

- 1°.- **EXTENDER LA INVESTIGACIÓN** por noventa días hábiles adicionales, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 54 inciso primero letra c) del DL 211.
- 2°.- **NOTIFÍQUESE** a las Partes por medio de correo electrónico, según dispone el artículo 61 del DL 211.
- 3°.- **COMUNÍQUESE** por medio de oficio a las autoridades directamente concernidas y a los agentes económicos que puedan tener interés en la Operación, según establece el artículo 55 inciso segundo del DL 211.
- 4°.- **PUBLÍQUESE** en el sitio web institucional, con el objeto de que quienes hayan recibido la comunicación señalada en el resuelvo 3°, así como cualquier tercero interesado en la Operación, pueda aportar antecedentes a la Investigación dentro de los 20 días hábiles siguientes a dicha publicación.

Rol FNE F287-2021.

RICARDO
WOLFGANG RIESCO
EYZAGUIRRE

Firmado digitalmente por
RICARDO WOLFGANG RIESCO
EYZAGUIRRE
Fecha: 2021.10.21 12:53:57 -03'00'

**RICARDO RIESCO EYZAGUIRRE
FISCAL NACIONAL ECONÓMICO**

PTG