

Santiago, 28 de junio de 2022

VISTOS:

1. El documento de fecha 18 de marzo de 2022, ingreso correlativo N°23.452-2022 (“**Notificación**”), que notifica a esta Fiscalía Nacional Económica (“**Fiscalía**” o “**FNE**”) una operación de concentración consistente en el eventual arrendamiento de largo plazo, por parte de SMU S.A. (“**SMU**”), de 21 inmuebles propiedad de Inmobiliaria Santander S.A. (“**Inmobiliaria Santander**” y, con SMU, “**Partes**”) ubicados en la Región Metropolitana y Región de Valparaíso, los que recientemente eran operados por Supermercados Montserrat S.A.C. (“**Montserrat**” y, a todo, “**Operación**”).
2. La resolución de fecha 31 de marzo del año 2022 que dio inicio a la investigación bajo el Rol FNE F311-2022 (“**Investigación**”), con miras a evaluar los posibles efectos que la eventual materialización de la Operación tendría sobre la competencia.
3. El informe de fecha 28 de junio del año 2022 de la División de Fusiones (“**Informe**”).
4. Lo dispuesto en los artículos 1, 2, 39 y en el Título IV del Decreto con Fuerza de Ley N° 1 del año 2004 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Decreto Ley N° 211 del año 1973 y sus modificaciones posteriores (“**DL 211**”).

CONSIDERANDO:

1. Que la Operación consiste en el eventual arrendamiento de largo plazo, por parte de SMU, de 21 locales comerciales propiedad de Inmobiliaria Santander ubicados en la Región Metropolitana y Región de Valparaíso¹.
2. Que las Partes celebraron una convención denominada “*Contrato Marco para el Arrendamiento de Locales Comerciales*” (“**Contrato Marco**”), la cual cumple con los presupuestos que esta Fiscalía ha interpretado como necesarios para dar lugar a una operación de concentración, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 47 letra d) del DL 211 y la Guía de Competencia de la FNE, de junio de 2017.
3. Que SMU es una sociedad anónima abierta constituida bajo las leyes chilenas, perteneciente al grupo empresarial de la familia Saieh, cuyo giro principal es el *retail* supermercadista, operando más de 500 tiendas en dieciséis regiones del país. SMU cuenta en Chile con actividades a través de diferentes formatos de tiendas físicas y a través del comercio electrónico, siendo uno de los líderes en los mercados donde participa.
4. Que Inmobiliaria Santander es una compañía dedicada al giro inmobiliario, perteneciente al grupo empresarial de la familia Bada, dentro del cual se incluye además a Montserrat y a Industrias Campo Lindo S.A., empresa dedicada a la

¹ Los 21 locales comerciales que son objeto de la Operación son los siguientes (“**Locales Objeto**”): (i) local de calle General San Martín N°68, comuna de Colina, Región Metropolitana; (ii) local de calle José Miguel Carrera N°13.125, comuna de El Bosque, Región Metropolitana; (iii) local de calle Santelices N°641, comuna de Isla de Maipo, Región Metropolitana; (iv) local de calle Alfredo Silva Carvallo N°1.401, comuna de Maipú, Región Metropolitana; (v) local de calle General Baquedano N°890, comuna de Paine, Región Metropolitana; (vi) local de calle Balmaceda N°503, comuna de Peñaflo, Región Metropolitana; (vii) local de calle Grecia N°8.585, comuna de Peñalolén, Región Metropolitana; (viii) local de calle México N°1.915, comuna de Puente Alto, Región Metropolitana; (ix) local de calle Santa Josefina N°40, comuna de Puente Alto, Región Metropolitana; (x) local de calle José Francisco Vergara N°159, comuna de Quilicura, Región Metropolitana; (xi) local de calle Joaquín Walker Martínez N°1.650, comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana; (xii) local de calle Miraflores N°8.045, comuna de Renca, Región Metropolitana; (xiii) local de calle José Manuel Balmaceda N°4.569, comuna de Renca, Región Metropolitana; (xiv) local de calle Domingo Santa María N°4.112, comuna de Renca, Región Metropolitana; (xv) local de calle Gladys Marín N°6.950, comuna de Estación Central, Región Metropolitana; (xvi) local de calle Independencia N°2.181, comuna de Independencia, Región Metropolitana; (xvii) local de calle Macul N°3.578, comuna de Macul, Región Metropolitana; (xviii) local de calle Ramón Subercaseaux N°320, comuna de Pirque, Región Metropolitana; (xix) local de calle Arturo Prat N°15, comuna de Limache, Región de Valparaíso; (xx) local de calle Edmundo Eluchans N°1.980, comuna de Concón, Región de Valparaíso; y (xxi) local de calle Hermanos Clark N°55, comuna de Los Andes, Región de Valparaíso.

distribución de productos comestibles no perecibles y perecibles en 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 aplicando un enfoque conservador, esto es, uno que maximice la probabilidad de riesgos derivados de la Operación, esta Fiscalía analizó, para cada uno de los mercados involucrados, si la Operación podría conllevar una reducción sustancial de la competencia generando riesgos horizontales que conlleven un aumento de precios o una disminución de la calidad de los servicios, así como también eventuales riesgos coordinados.
6. Que, en lo que se refiere a los posibles riesgos horizontales, esta Fiscalía llevó a cabo un análisis estructural tendiente a cuantificar la participación de mercado de las Partes y los niveles de concentración existentes antes y después de la Operación en cada uno de los mercados geográficos involucrados. El análisis consideró como centro los Locales Objeto de Montserrat, a pesar de analizar también las isócronas de 5, 10 y 15 minutos de los locales de SMU con los que se genera traslape³. Así, en línea con la definición de mercado indicada *supra*, esta Fiscalía analizó los efectos de la Operación en 21 mercados geográficos distintos⁴.
7. Que, con base en el análisis estructural, esta Fiscalía pudo verificar que, en dos de los 21 mercados, correspondientes a las comunas de Pirque e Isla de Maipo, la Operación no genera traslape entre las actividades de las Partes. Asimismo, en otros seis mercados, como son Paine, Peñaflores, Macul, Concón, Independencia y Quinta Normal, la Operación no supera los umbrales del índice de *Herfindahl – Hirschmann* (“**HHI**”) establecidos en la Guía para el Análisis de Operaciones de Concentración Horizontal publicada por esta Fiscalía el 31 de mayo 2022 (“**Guía**”). Por último, en Colina, Peñalolén, Maipú, tres locales de Renca, Estación Central, El Bosque, Quilicura, Los Andes, dos locales de Puente Alto y Limache se pudo verificar que sí se superarían los umbrales de la Guía, por lo que respecto de ellos se realizó un análisis detallado y en particular mercado a mercado.
8. Que, según se detalla en la sección III.1. del Informe (“*Análisis particular*”), para los 13 locales indicados *supra*, donde se superarían los umbrales de la Guía, esta Fiscalía realizó un análisis de cercanía competitiva, evaluando distintos elementos que tanto esta Fiscalía⁵ como el TDLC⁶ han considerado como elementos representativos de ésta, tales como la distancia de los locales de las Partes, el formato de cada uno de ellos, su tamaño, características (abastecimiento o reposición) y público objetivo (mayorista o minorista). Además de lo anterior, se consideró la

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”; Aporte de antecedentes de la FNE de fecha 12 de enero de 2022 ante el TDLC, Rol NC-501-2021, caratulado “Consulta de SMU S.A. y CorpGroup Holding Inversiones Ltda. sobre alzamiento, modificación y/o revocación de las condiciones tercera y sexta impuestas por la Resolución N°43” e Informe de Aprobación Rol FNE F268-2021 (Acumulado con FNE F269-2021); y TDLC, Resolución N°65/2021.

³ Este ejercicio, permitió observar que, particularmente en las zonas de alta densidad, se genera una cadena de sustitución entre los locales objeto y otros que, sin pertenecer a la misma isócrona, ejercen indirectamente presión competitiva a ésta por su presencia en la isócrona del local SMU con la que se genera el traslape. En esta misma línea se han pronunciado agencias de competencia en el extranjero. Véase lo señalado por la autoridad de competencia de España, Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (“**CNMC**”) en: Informe y propuesta de resolución de fecha 9 de abril de 2015, Expediente C/0634/15, DIA-Eroski (Activos) (disponible en: <https://www.cnmc.es/expedientes/c063415>) (última vista: 28 de junio de 2022) e Informe y propuesta de resolución de fecha 19 de septiembre de 2019, Expediente C/1057/19, Uvesco-Simply (Activos) (disponible en: <https://www.cnmc.es/expedientes/c105719>) (última vista: 28 de junio de 2022).

⁴ Para el análisis estructural se calcularon las participaciones de mercado correspondientes al año 2021, salvo en el caso de Montserrat, cuyas ventas en 2021 no reflejan adecuadamente el potencial competitivo de los Locales Objeto, por lo que se utilizaron las ventas del año 2018 ajustadas por el índice de precios al consumidor, tal como ha hecho esta Fiscalía en el pasado respecto a esta misma empresa. Véase Informe de aprobación Adquisición de control sobre activos de Inmobiliaria Santander S.A. por parte de Walmart Chile S.A., Rol FNE F268-2021 (Acumulado con FNE F269-2021).

⁵ Véase Aporte de antecedentes de la Fiscalía Nacional Económica de fecha 31 de agosto de 2020, ante el Honorable Tribunal de Defensa de la Libre Competencia, Rol NC-465-2020, caratulado “Consulta de Cencosud S.A. sobre contrato de arrendamiento y resolución N°43/2012”, par. 65.

⁶ Véase TDLC, Resolución N°65/2021, par. 40.

situación de los locales de supermercados que, habiendo cerrado por circunstancias de hecho –como los actos de destrucción ocurridos durante el estado de emergencia decretado en octubre y noviembre de 2019– están próximos a reinaugurar, aplicándose respecto de ellos los estándares de probabilidad, oportunidad y suficiencia previstos en la Guía para el análisis de barreras de entrada⁷.

9. Que, luego de analizar los 13 mercados geográficos indicados *supra*, esta Fiscalía pudo descartar que la Operación sea apta para reducir sustancialmente la competencia en dichos mercados geográficos. Ello se debe, en términos generales, a la presencia de otros actores con presencia a nivel nacional capaces de ejercer presión competitiva suficiente a las Partes; a la escasa cercanía competitiva que, en algunas localidades, presentaban los supermercados de las Partes; y a la reapertura de nuevos supermercados en algunas localidades.
10. Que, en lo que se refiere a riesgos coordinados, y sin perjuicio de los precedentes existentes en esta industria⁸, es posible descartar su generación con ocasión de la Operación, ya que su materialización no altera en forma relevante la estructura del mercado a nivel nacional. Como se ha señalado anteriormente, las cadenas de supermercados compiten a nivel nacional, teniendo presencia en múltiples mercados geográficos y, en ese contexto, la adquisición de 21 locales en regiones donde la adquirente ya se encuentra presente, no afectaría la situación a nivel nacional y la posibilidad o imposibilidad de que ocurran situaciones que hagan mas 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, finalmente, se deja constancia de que el perfeccionamiento de la Operación, aun cuando ha sido aprobada en este acto por esta Fiscalía en la forma prevista en el Título IV del DL 211, daría lugar a una infracción a lo resuelto por el TDLC en la Resolución N°43/2012, si la Operación se materializara antes de que exista una resolución del TDLC que sea favorable a SMU y que se encuentre firme y ejecutoriada, en el asunto no contencioso Rol NC-501-2021.

RESUELVO:

- 1°.- **APRUÉBESE**, de manera pura y simple, la operación de concentración relativa a la adquisición de control sobre activos de Inmobiliaria Santander S.A. por parte de SMU S.A.
- 2°.- **COMUNÍQUESE**, a las Partes notificantes por medio de correo electrónico, según dispone el artículo 61 del DL 211.
- 3°.- **PUBLÍQUESE**.

Rol FNE F311-2022.

RICARDO RIESCO EYZAGUIRRE
FISCAL NACIONAL ECONÓMICO

PTG

⁷ A este respecto, en relación a la probabilidad de la entrada, ésta fue evaluada en base a estudios, informes y análisis internos aportados por los respectivos competidores de la industria supermercadista en el contexto de la Investigación, en donde se detallan los plazos y características de cada uno de los locales que se pretenden abrir o reinaugurar. En cuanto a la oportunidad de la entrada, el análisis consideró únicamente aquellos locales que se pretenden inaugurar dentro del plazo de dos años previsto en el párrafo 127 de la Guía. Finalmente, en relación a la suficiencia de la entrada, esta Fiscalía analizó las entradas de aquellos actores con presencia a nivel nacional, considerando que se trata de cadenas de supermercados con proveedores y logística de abastecimiento ya establecidas y con un amplio reconocimiento de marca. Producto de lo anterior, es que estas entradas se consideraron como aptas para ejercer presión competitiva a las Partes desde el inicio de las operaciones de cada local que se pretende inaugurar.

⁸ TDLC, Sentencia N°167/2019.