

Santiago, 10 de marzo de 2025.

VISTOS:

1. El documento de fecha 27 de mayo de 2019, ingreso correlativo N°02475-19, mediante el cual Inmobiliaria Puente Limitada ("**Inmobiliaria Puente**") y Compañía de Seguros Confuturo S.A. ("**Confuturo**", y conjuntamente con Inmobiliaria Puente, "**Partes**"), notificaron una operación de concentración consistente en su intención de asociarse para el desarrollo, construcción y posterior explotación de un nuevo centro comercial denominado Mall Vivo Santiago ("**Operación**").
2. La resolución de fecha 10 de julio de 2019, mediante la cual esta Fiscalía Nacional Económica ("**Fiscalía**") ordenó el inicio de una investigación, bajo el rol FNE F199-2019, y la resolución de fecha 23 de agosto de 2019, que aprobó pura y simplemente la Operación ("**Resolución de Aprobación**").
3. La presentación de fecha 9 de enero de 2025, realizada en el marco del mecanismo de Pre-Notificación, bajo el rol FNE P99-2025 ("**Presentación**"), efectuada por las Partes junto con [REDACTED], en la cual estas informaron una modificación que consideran no sustancial a la Operación.
4. La Guía de Competencia de esta Fiscalía, de junio de 2017 ("**Guía de Competencia**").
5. Lo dispuesto en los artículos 47, 48, 54 y en el Título IV, todos del Decreto con Fuerza de Ley N°1, de 2004, del entonces Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Decreto Ley N°211 de 1973 ("**DL 211**").

CONSIDERANDO:

1. Que la Operación consistió en la asociación entre Inmobiliaria Puente –filial de Vivo SpA– y Confuturo, cada una con el 50% del capital accionario, para efectos de crear un nuevo agente económico encargado de desarrollar, construir y operar un centro comercial tipo *Mall* [REDACTED]
[REDACTED]¹. Por lo anterior, la Operación fue sometida al conocimiento de esta Fiscalía bajo el Título IV del DL 211, por calificar como una operación de concentración conforme la letra c) del artículo 47 de dicho cuerpo normativo.
2. Que, de acuerdo con lo que indican las Partes en la Presentación, con posterioridad a la Resolución de Aprobación, Confuturo e Inmobiliaria Puente constituyeron una sociedad denominada Inmobiliaria Vivo Santiago SpA ("**Inmobiliaria Vivo**"), en los términos en los que fue notificada la operación a esta Fiscalía². Asimismo, las Partes señalan que Inmobiliaria Vivo habría adquirido el terreno en el que se pretende construir el centro comercial, y habría realizado en el mismo diferentes obras³. Del mismo modo, de acuerdo

¹ Véase: Fiscalía Nacional Económica, Informe de aprobación "Asociación entre Inmobiliaria Puente Limitada y Compañía de Seguros Confuturo S.A.", rol FNE F199-2019, párrafo 10.

² Véase: documento acompañado a la Presentación de referencia "Pre-Notificación con el objeto de formular pregunta acerca de la calificación jurídica de la transacción proyectada" ("**Anexo N°1**"), página 3. Adicionalmente, respecto de la constitución de la sociedad Inmobiliaria Vivo por las Partes, véase la escritura [REDACTED]

[REDACTED] en la que consta que en octubre del año 2019 las Partes celebraron un pacto de accionistas respecto de esta sociedad.

³ Desde la demolición de los inmuebles existentes, excavaciones, obras de reforzamiento de anclajes y el inicio de las fundaciones. Véase: Anexo N°1, página 4.

con lo que indican las Partes y para efectos de lograr la operación del centro comercial, la sociedad contaría con una Resolución de Calificación Ambiental y un permiso de construcción vigentes⁴.

3. Que las Partes y [REDACTED] en la Presentación señalan que la modificación a la Operación, que calificarían como “no sustancial”, consistiría en la adquisición por parte de [REDACTED] de un [REDACTED] de las acciones de Inmobiliaria Vivo, a través de un aumento de capital (“**Modificación**”). Esta constaría en un acuerdo titulado “*Términos y Condiciones Ingreso de [REDACTED] a la Propiedad de Inmobiliaria Vivo Santiago SpA*”.
4. Que, las Partes señalan en la Presentación que “*de acuerdo a lo descrito en el MoU, el razonamiento del ingreso de [REDACTED] como accionista en la Sociedad, guarda más bien relación [REDACTED] y en ningún caso resulta una modificación de carácter sustancial a la operación notificada en el año 2019. En este caso, no se altera en ningún elemento esencial la operación que fue objeto de la Aprobación OdC 2019, que pudiera incidir en el análisis de los riesgos de la misma*”⁵.
5. Que el DL 211 dispone en el inciso sexto del artículo 48 que “[q]uienes notifiquen la operación deberán poner en conocimiento de la Fiscalía Nacional Económica los hechos, actos o convenciones que modifiquen en cualquier forma los antecedentes, estimaciones, proyecciones o conclusiones que hubieren proporcionado, tan pronto como tales hechos, actos o convenciones lleguen a su conocimiento. En caso que la modificación que los notificantes pongan en conocimiento de la Fiscalía Nacional Económica resulte significativa, el Fiscal Nacional Económico dictará una resolución declarando lo anterior, a partir de la cual los plazos del procedimiento comenzarán a contabilizarse como si se tratase de una nueva notificación”.
6. Que la Guía de Competencia señala que “[s]i la modificación sustancial tiene lugar una vez aprobada la operación de concentración por esta Fiscalía, con o sin medidas, las partes deberán informar de inmediato a la Fiscalía, quien procederá a analizar la modificación, evaluará si puede o no ser considerada la misma operación de concentración, si dichas modificaciones alteran o no el cumplimiento e implementación de las medidas comprometidas en caso que las hubiere, y determinará la necesidad de iniciar o no un nuevo procedimiento de los contemplados en el Título IV del DL 211”⁶.
7. Que, conforme consta en el pronunciamiento emitido con fecha 17 de febrero de 2025, en Resolución Exenta N°74 de Pre-Notificación, la Modificación tiene la naturaleza jurídica de operación de concentración, conforme al artículo 47 letra b) del DL 211, al adquirir [REDACTED] derechos que le permitirían influir decisivamente en Inmobiliaria Vivo.
8. Que, esta Fiscalía estima que la Presentación se realiza en el contexto de una operación de concentración que, conforme lo informado por las Partes, puede estimarse como ya perfeccionada, tanto desde el punto de vista jurídico como económico. Ello, en atención a que, por una parte, el acto jurídico de creación de un nuevo agente económico por las Partes, en este caso Inmobiliaria Vivo, data de octubre del año 2019 y, por otra parte, a que Inmobiliaria Vivo desde su constitución ha realizado actos de significancia económica que han permitido calificarlo como un agente económico en sí mismo, tales como la adquisición del inmueble en donde se espera que opere el centro comercial, la obtención de permisos

⁴ *Ibid.* Respecto de la Resolución de Calificación Ambiental, al momento en que se realizó la Presentación, las Partes informaron que existiría una causa vigente ante el Segundo Tribunal Ambiental producto de una reclamación presentada por la Municipalidad de Ñuñoa y una junta de vecinos de la misma comuna.

⁵ Véase: Anexo N°1, página 7.

⁶ Véase: Guía de Competencia, párrafo 119.

y la construcción de distintas obras que se han realizado en el terreno para efectos del cumplimiento de la finalidad de la asociación⁷.

9. Que, a juicio de esta Fiscalía, la adquisición de acciones por parte de [REDACTED] en Inmobiliaria Vivo, que le otorgaría derechos suficientes para influir decisivamente en la administración de la misma, no debe entenderse como una modificación de la Operación, sino que como una nueva operación de concentración. Para arribar a dicha conclusión, esta Fiscalía tuvo especialmente presente que, desde el cierre de la Operación, las Partes han podido ejercer prerrogativas que les permiten influir decisivamente en el desenvolvimiento competitivo de Inmobiliaria Vivo. Por otro lado, consta la celebración de actos y convenios que han sido ejecutados por Inmobiliaria Vivo, y han generado cambios en la estructura del mercado, al actuar en este como un demandante actual de bienes y servicios y un oferente potencial. Adicionalmente, se tuvo en consideración que [REDACTED] no figuraba en las proyecciones ni acuerdos originales de la investigación tramitada bajo el rol FNE F199-2019⁸.
10. Que, cabe mencionar que esta Fiscalía, al momento de determinar la naturaleza jurídica de una eventual operación de concentración que implique el ingreso de un nuevo accionista a un *joint venture* ya perfeccionado, considerará, entre otros supuestos, si dicha entrada amplía o no las actividades del *joint venture* a mercados que no estaban originalmente previstos. En caso afirmativo, se considerará aplicable la hipótesis de la letra c) del artículo 47 del DL 211, entendiéndose como una nueva asociación⁹. En caso contrario, como ocurre con la adquisición de acciones por parte de [REDACTED] se entiende como una adquisición de influencia decisiva, en los términos de la letra b) del artículo 47 del DL 211.
11. Que, por otra parte, no calificando como una modificación el eventual ingreso de [REDACTED] en Inmobiliaria Vivo, no corresponde en esta instancia pronunciarse respecto de si esta modificación tuviera el carácter de sustancial o no¹⁰.
12. Que, conforme a lo señalado en los considerandos anteriores, esta Fiscalía concluye que la Modificación no constituye una modificación sustancial de la Operación. Ello, en atención a que dicha operación, aprobada en la Resolución de Aprobación, se encuentra perfeccionada, y a que la Modificación corresponde a una nueva operación de concentración, distinta de aquella analizada por esta Fiscalía en el marco de la investigación de rol FNE F199-2019, cuyo control queda sujeto a las reglas generales previstas en el Título IV del DL 211.
13. Que, finalmente esta Fiscalía limita el alcance de la presente resolución a lo indicado y a los antecedentes acompañados por las Partes y [REDACTED], los que fueron tenidos a la vista por esta Fiscalía. Asimismo, la presente resolución se limita solo a determinar el carácter de modificación sustancial de la Modificación, y no se pronuncia respecto a si la misma se ajusta o no a las disposiciones del DL 211.

⁷ Respecto de la distinción entre el perfeccionamiento jurídico y el perfeccionamiento como un hecho económico de una operación de concentración, véase la Historia de la Ley N°20.945, página 614.

⁸ Véase: documentos acompañados a la notificación presentada con fecha 27 de mayo de 2019 en la investigación tramitada bajo el rol FNE F199-2019.

⁹ Guía de Competencia, párrafo 91.

¹⁰ En relación a la distinción entre lo que es una modificación y el carácter de sustancial de la misma, véase la resolución de fecha 23 de junio de 2020, dictada por esta Fiscalía en el contexto de la investigación rol FNE F217-2019, considerando séptimo.

RESUELVO:

- 1°.- INDÍQUESE**, para efectos de mera certeza, que esta Fiscalía Nacional Económica considera las modificaciones expuestas en la presentación de fecha 9 de enero de 2025 como no sustanciales respecto de la operación de concentración que fue aprobada con fecha 23 de agosto de 2019, bajo el rol FNE F199-2019.
- 2°.- COMUNÍQUESE** a las Partes por medio de correo electrónico, según dispone el artículo 61 del DL 211.
- 3°.- PUBLÍQUESE.**
- Rol FNE F199-2019.

Jorge David
Grunberg
Pilowsky

Firmado digitalmente por
Jorge David Grunberg
Pilowsky
Fecha: 2025.03.10 18:52:25
-03'00'

JORGE GRUNBERG PILOWSKY
FISCAL NACIONAL ECONÓMICO

GSS/LLS