



Resolución N° 202 / 22-07-2025

El folio ha sido generado electrónicamente.

VISTOS:

1. Los hechos esenciales comunicados por Parque Arauco S.A. ("**Parque Arauco**")¹ y Falabella S.A. ("**Falabella**")² y, junto con Parque Arauco, "**Partes**") a la Comisión para el Mercado Financiero ("**CMF**") con fecha 28 de agosto de 2024, dando cuenta de la suscripción de un acuerdo marco de compraventa de activos respecto del centro comercial denominado "**Open Plaza Kennedy**" ("**OPK**").
2. El hecho esencial comunicado por Parque Arauco³ a la CMF y la información de interés publicada por Falabella⁴, ambas con fecha 14 de abril de 2025, informando haber materializado el cierre del acuerdo marco de compraventa de activos celebrado entre las Partes, por lo que Parque Arauco adquirió el inmueble donde se ubica el centro comercial OPK junto con los bienes muebles necesarios para su operación, así como otros contratos y permisos relacionados ("**Operación**").
3. La Resolución Exenta N°157 de la Fiscalía Nacional Económica ("**FNE**" o "**Fiscalía**"), de fecha 25 de marzo de 2019, que "Adecúa y fija los umbrales de las letras a) y b) del artículo 48 del Título IV del Decreto Ley N°211 de 1973, que fija normas para la defensa de la libre competencia" ("**Resolución Exenta N°157**").
4. La Guía de Competencia de la FNE, de 2017 ("**Guía de Competencia**").
5. La Guía Práctica para la Aplicación de Umbrales de Notificación de Operaciones de Concentración en Chile de la FNE, de junio de 2019 ("**Guía de Umbrales**").
6. Lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 3° bis letra a), 39, y en el Título IV y demás disposiciones que resulten aplicables 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 Parque Arauco es una sociedad anónima abierta, constituida conforme a las leyes de la República de Chile, dedicada al desarrollo y administración de centros

¹ Véase: Hecho esencial de Parque Arauco disponible vía web en: https://www.cmfchile.cl/sitio/aplic/serdoc/ver_sgd.php?s567=d864bf21004f3eb982ef49cb6af353f3VFdwQmV_VNUVRVFJOUkZFeFRYcEJlazVSUFQwPQ==&secuencia=-1&t=1725016321 [última visita: 22.07.2025].

² Véase: Hecho esencial de Falabella disponible vía web en: https://www.cmfchile.cl/sitio/aplic/serdoc/ver_sgd.php?s567=77af56c3fbf8c182e62ac559acc8c8e1VFdwQmV_VNUVRVFJOUkZFeFRYcEJlazFSUFQwPQ==&secuencia=-1&t=1753211970 [última visita: 22.07.2025].

³ Hecho esencial de Parque Arauco disponible vía web en: https://www.cmfchile.cl/sitio/aplic/serdoc/ver_sgd.php?s567=e949a108a01f5e38a2b1df85dbe840cbVFdwQmV_VNVVVRVEJOUkVrMFRXcFZNMdICUFQwPQ==&secuencia=-1&t=1753212565 [última visita: 22.07.2025].

⁴ Véase: Información de interés de Falabella disponible vía web en: <https://investors.grupofalabella.com/app/uploads/2025/04/Informacion-de-Interes-Falabella-S.A.-abril-2025-Cierre-venta-OPK.pdf> [última visita: 22.07.2025].

comerciales⁵⁻⁶. Por su parte, Falabella es una sociedad anónima abierta constituida conforme a las leyes de la República de Chile, que mediante su grupo empresarial participa en las actividades de tiendas por departamento, tiendas de mejoramiento del hogar, supermercados, banca, y desarrollo y administración de centros comerciales⁷. Con anterioridad al cierre de la Operación, Falabella operaba el centro comercial OPK.

2. Que, en los términos informados públicamente por las Partes, la Operación podría configurar una operación de concentración, al adquirir Parque Arauco la propiedad de activos de Falabella, correspondientes al inmueble donde se encuentra emplazado el centro comercial OPK, y los contratos de arrendamiento asociados al mismo, así como también otros contratos y permisos necesarios para su operación⁸.
3. Que, de manera inicial, las Partes informaron públicamente que la Operación, en tanto operación de concentración, se encontraba sujeta a la aprobación de la Fiscalía⁹. Sin embargo, ésta se perfeccionó el 14 de abril de 2025, sin haber sido sometida al procedimiento de revisión previa del Título IV del DL 211¹⁰.
4. Que el artículo 48 del DL 211 establece el deber de notificar a esta Fiscalía las operaciones de concentración, calificadas como tales conforme al artículo 47 del mismo cuerpo normativo, que superen los umbrales de venta establecidos en la Resolución Exenta N°157.
5. Que, la Guía de Umbrales precisa que los umbrales de ventas que gatillan el deber de notificación se calculan considerando los importes resultantes de la venta de productos y/o la prestación de servicios por parte de los agentes económicos que

⁵ Véase: (i) Memoria Anual 2024 de Parque Arauco (p.22). Disponible en: https://parquearauco.modyocdn.com/uploads/a3945c68-3d9a-4556-9c39-1b7c8a6aea72/original/Parque_Arauco_Memoria_2024.pdf; y, (ii) Estados Financieros Consolidados, Parque Arauco y filiales. Para los periodos terminados al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre 2024 (p.9). Disponible en: https://parquearauco.modyocdn.com/uploads/b0cfd304-72ff-4372-ae8b-adb02e308d23/original/Estados_Financieros_Consolidados_Parque_Arauco_1T25.pdf [última visita: 22.07.2025].

⁶ En Chile cuenta con 30 activos inmobiliarios con un Área Bruta Arrendable total de 533.500 metros cuadrados. Al respecto, véanse: (i) Memoria Anual 2024 de Parque Arauco (p. 23). Disponible en: https://parquearauco.modyocdn.com/uploads/a3945c68-3d9a-4556-9c39-1b7c8a6aea72/original/Parque_Arauco_Memoria_2024.pdf; y, (ii) Presentación Parque Arauco Investor Day 2025 (p. 19). Disponible en: https://parquearauco.modyocdn.com/uploads/ab7decbf-6d58-43d5-b22b-87d6d025408a/original/Parque_Arauco_-_Investor_Day_2025.pdf [última visita: 22.07.2025].

⁷ Véase: Memoria Anual 2024 de Falabella (p. 15). Disponible en: https://www.cmfchile.cl/sitio/aplic/serdoc/ver_sgd.php?s567=1f4c295a735aeb43ef1aee477d39e4aVFdwQmVVNVVREJOUkVreVRsUkZlazFuUFQwPQ==&secuencia=-1&t=1752764428 [última visita: 22.07.2025].

⁸ Al respecto, véanse: (i) Hecho Esencial de Parque Arauco disponible vía web en: https://www.cmfchile.cl/sitio/aplic/serdoc/ver_sgd.php?s567=e949a108a01f5e38a2b1df85dbe840cbVFdwQmVVNVVREJOUkVrMFRXcFZNMdICUFQwPQ==&secuencia=-1&t=1753212565; y, (ii) Información de interés de Falabella disponible vía web en: <https://investors.grupofalabella.com/app/uploads/2025/04/Informacion-de-Interes-Falabella-S.A.-abril-2025-Cierre-venta-OPK.pdf> [última visita: 22.07.2025].

⁹ Véase: Hecho Esencial de Falabella: “[...] sujeto asimismo a que la Fiscalía Nacional Económica dé su aprobación a la misma en cuanto operación de concentración”. Disponible vía en: https://www.cmfchile.cl/sitio/aplic/serdoc/ver_sgd.php?s567=77af56c3fbf8c182e62ac559acc8c8e1VFdwQmVVNUVRVFJOUkZFeFRYcEJlazFSUFQwPQ==&secuencia=-1&t=1752760930. En el mismo sentido, el Hecho Esencial, comunicado por Parque Arauco con fecha 28 de agosto de 2024, al señalar que la Operación se encuentra sujeta al cumplimiento de ciertas autorizaciones regulatorias. Disponible en: https://www.cmfchile.cl/sitio/aplic/serdoc/ver_sgd.php?s567=d864bf21004f3eb982ef49cb6af353f3VFdwQmVVNUVRVFJOUkZFeFRYcEJlazVSUFQwPQ==&secuencia=-1&t=1725016321 [última visita: 22.07.2025].

¹⁰ Al respecto, Falabella señaló que la Operación no incluyó la venta de las acciones de Rentas Hoteleras SpA, su filial, que es arrendataria del inmueble correspondiente al hotel *Courtyard by Marriot* (emplazado en el mismo inmueble que el centro comercial OPK). Se indica expresamente que por dicha razón no fue necesaria la aprobación previa de esta Fiscalía. Véase: Información de interés de Falabella disponible vía web en: <https://investors.grupofalabella.com/app/uploads/2025/04/Informacion-de-Interes-Falabella-S.A.-abril-2025-Cierre-venta-OPK.pdf> [última visita: 22.07.2025].

proyectan concentrarse¹¹, los cuales dependerán de la naturaleza jurídica de la operación de concentración que corresponda, conforme al artículo 47 del DL 211.

6. Que, por su parte, el artículo 3° bis letra a) del DL 211 dispone que podrán aplicarse las medidas del artículo 26 del mismo cuerpo legal, así como aquellas medidas preventivas, correctivas o prohibitivas que resulten necesarias a quienes infrinjan el deber de notificación contemplado en el artículo 48 del DL 211.
7. Que, de forma preliminar, y de acuerdo con información pública, esta Fiscalía estima que existen ciertos antecedentes que justifican indagar respecto a si la Operación materializada entre Parque Arauco y Falabella, sobrepasa o no los umbrales de ventas establecidos por esta Fiscalía en la Resolución Exenta N°157, en virtud del mandato contenido en el artículo 48 del DL 211.
8. Que, consecuentemente, esta Fiscalía debe confirmar si la Operación califica como una operación de concentración de aquellas tratadas en el Título IV del DL 211 y si alcanzó los umbrales de ventas contemplados en el artículo 48 inciso primero letras a) y b) del DL 211, debiendo haber sido notificada a esta Fiscalía en forma obligatoria y previa a su perfeccionamiento.
9. Que, en virtud de lo indicado precedentemente, se hace necesario ejercer las atribuciones otorgadas a esta Fiscalía e instruir el inicio de la investigación, conforme a lo dispuesto en el artículo 39 letra a) del DL 211.

RESUELVO:

- 1°.- **INSTRÚYASE DE OFICIO LA INVESTIGACIÓN ROL FNE F430-2025**, relativa a la operación de concentración consistente en la adquisición de activos de Falabella S.A., por parte de Parque Arauco S.A., y a la eventual existencia de la infracción contemplada en el artículo 3° bis letra a) del DL 211.
- 2°.- **ANÓTESE Y COMUNÍQUESE** a los afectados por esta investigación.
- 3°.- **PUBLÍQUESE.**

Rol FNE F430-2025.

JORGE GRUNBERG PILOWSKY
FISCAL NACIONAL ECONÓMICO
Fiscalía Nacional Económica
Incorpora Firma Electrónica Avanzada

LLS/EAM/FRA

¹¹ Guía de Umbrales, párrafo 7.