

RESOLUCIÓN NÚMERO 005-CDPC-2020-AÑO-XIV. COMISIÓN PARA LA DEFENSA Y PROMOCIÓN DE LA COMPETENCIA. SESIÓN ORDINARIA DEL PLENO NÚMERO 005-2020.- Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los seis días del mes de febrero del dos mil veinte.

VISTO para resolver el expediente administrativo número **210-NC-12-2019**, contenido de la solicitud de notificación de concentración económica consistente en la toma de control por parte de la sociedad panameña Miramontes Investments Corp. (La Compradora), sobre la sociedad extranjera Inversiones Guatemala S. A., quien a su vez asume el control indirecto de las sociedades subsidiarias panameñas Inversiones Tegucigalpa S. A. e Inversiones Honduras S. A., que a su vez son propietarias de la sociedad hondureña Desarrollos Inmobiliarios Cascadas de Honduras, S. A. de C. V. (DICAHSA) y controladas por la target. Operación de concentración realizada mediante contrato de compraventa de acciones, por el cual las sociedades panameñas Spectrum Propiedades, S. A. y Carnelian Management Inc. (Las Vendedoras) le transferirán a la compradora el 100% de las acciones que componen el capital social de Inversiones Guatemala, S. A.; solicitud presentada por la abogada Andrea Cecilia Idiáquez Martínez en su condición de apoderada legal de las sociedades Spectrum Propiedades, S. A. y Carnelian Management Inc., y la abogada Francis Beatriz Discua Matute actuando en su condición de apoderada legal de la sociedad Miramontes Investments Corp., con el poder a ellas conferido y las facultades otorgadas por sus mandantes.

CONSIDERANDO (1): Que, entre los antecedentes relevantes contenidos en el procedimiento administrativo instruido al efecto, se destacan los siguientes:

1. Que con fecha 18 de diciembre de 2019 las abogadas Andrea Cecilia Idiáquez Martínez y Francis Beatriz Discua Matute, presentaron ante la Comisión solicitud de notificación de concentración económica entre la sociedad Miramontes Investments Corp. (la Compradora) y las sociedades Spectrum Propiedades S. A., y Carnelian Management Inc. (Las vendedoras).
2. Que en fechas 13 y 15 de enero de 2020 se cumplimentaron varios requerimientos de carácter formal relacionados con la presentación estados financieros y obligaciones que lleva aparejada la obligación de notificación de la concentración económica antes descrita.

3. En fecha 15 de enero de 2020 la Comisión tuvo por admitida la solicitud de notificación junto con los documentos acompañados y ordenó se remitieran las diligencias a la Dirección Técnica.

CONSIDERANDO (2): Que entre la información contenida en el expediente de mérito, se puede identificar información y documentos relacionados con las generales de los agentes económicos involucrados en la operación notificada, así:

SOCIEDAD COMPRADORA: Miramontes *Investment Corp.*

Sociedad Anónima constituida en la ciudad de Panamá, Capital de la República de Panamá, en fecha 19 de noviembre del año 2019, mediante escritura pública número 32326, ante el notario Norma Marlenis Velasco Cedeño e inscrito en el Registro Público de Panamá en la ficha mercantil, folio No.155688183, asiento No.1.

Que entre los fines de la sociedad, conforme a su escritura de constitución, está el de llevar a cabo fusiones o adquisiciones; celebrar acuerdos de *Joint Venture*, de compraventa de acciones o de otro tipo para el desarrollo de sus actividades, realizar inversiones en otras empresas, hacer préstamos, girar, librar, aceptar, endosar, descontar, otorgar, emitir y comerciar en pagarés, letras de cambio, conocimientos de embarque, garantías, y otros instrumentos negociables o transferibles; establecer, gestionar y llevar a cabo el negocio de agencias y representaciones, importaciones, exportación, reexportación, venta y distribución al por mayor y al por menor de cualquier producto, mercancía, maquinaria, equipo de repuestos para toda clase de maquinarias o mercancías, etc.

De esta manera según la información proporcionada por los agentes económicos involucrados la sociedad es una entidad cuyo fin es la tenencia de acciones en entidades mercantiles.

SOCIEDAD VENDEDORA: Spectrum Propiedades S. A.

Sociedad Anónima constituida en la ciudad de Panamá, Capital de la República de Panamá, a los 21 días del mes de diciembre del año 2010 inscrita en el Registro Público bajo ficha 722287, sigla S. A., Tomo: 2010, documento redi: 1899460 Operación realizada: Pacto, en la sección mercantil del Registro público de Panamá.

La sociedad se dedicará, sin limitación alguna y en cualquier lugar del mundo a cualesquiera clase de actividades lícitas de carácter comercial, industrial, financiero, cinematográfico, televisivo, publicitario, inmobiliario, aéreo, marítimo, minero y agropecuario; a la adquisición y venta de acciones, valores y bienes en general; así como cualesquiera otras actividades lícitas que determine su junta directiva o la Asamblea de Accionistas.

De esta manera según la información proporcionada por los agentes económicos involucrados en la presente concentración la sociedad tiene como finalidad la tenencia de acciones en entidades de diferentes jurisdicciones relacionadas a inversiones inmobiliarias.

SOCIEDAD VENDEDORA: Carnelian Management Inc.

Sociedad Anónima constituida en la ciudad de Panamá, Capital de la República de Panamá, en fecha 1 de febrero del año 2006, inscrita en el Registro Público con ficha 516008, sigla S. A., Tomo: 2010, documento redi: 906328. Operación realizada: Pacto, en la sección mercantil del Registro Público de Panamá.

El objeto principal de la sociedad panameña es el de dedicarse en la República de Panamá o en cualquier otro país, colonia o territorio extranjero, a comprar, vender, transferir, disponer, negociar, financiar, permutar, poseer, administrar, dar o tomar dinero en préstamo, abrir y manejar cuentas bancarias en Panamá o en cualquier parte del mundo, dar o tomar en comisión, hipoteca, prenda, arrendamiento, uso, usufructo o anticresis, toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio, la compañía podrá dedicarse igualmente a realizar todos los actos, contratos, operaciones, negocios o transacciones permitidas por la Ley a las sociedades anónimas.

Igualmente según la información proporcionada por los agentes económicos involucrados en la presente concentración la sociedad tiene como finalidad la tenencia de acciones en entidades de diferentes jurisdicciones relacionadas a inversiones inmobiliarias.

SOCIEDAD ADQUIRIDA (LA TARGET): Inversiones Guatemala S. A.

Sociedad Anónima constituida en la ciudad de Panamá, Capital de la República de Panamá, a los 7 días del mes de septiembre del año 2005, inscrita en el Registro Público bajo ficha: 503343, sigla S. A., Tomo: 2005, asiento: 141523, documento redi: 839956. Operación realizada: Pacto, en la sección mercantil del Registro público de Panamá.

Los fines u objetos de la sociedad son los siguientes: **a)** La inversión en bienes inmobiliarios que le permitan diversificación de actividades en dichos bienes, a los cuales podrá incorporar bienes muebles o derechos, constituir, edificar, introducirles cualquier tipo de mejoras y en general, desarrollar en esos bienes proyectos comerciales, habitacionales, industriales, turísticos, agrícolas o de servicios comerciales en Centroamérica o en el extranjero. **b)** Planeación, promoción, desarrollo, asesoría, administración, construcción, ejecución, compra y venta de todo tipo de proyectos inmobiliarios y bienes inmuebles en general, incluyendo terrenos con o sin viviendas, edificaciones comerciales, urbanizaciones, lotificaciones, propiedades horizontales y sus respectivas fincas filiales, fraccionamientos, condominios, así como cualquier otro tipo de proyecto; **c)** Constituir y emitir hipoteca de cédulas, pudiendo negociarlas con entidades financieras particulares o estatales, nacionales o extranjeras, domiciliadas o no en la República de Guatemala; **d)** Invertir o tomar interés en empresas o sociedades dedicadas a actividades similares a las que anteceden o en cualesquiera otras, pudiendo aportar bienes muebles o inmuebles para establecer explotaciones en común; entre otras.

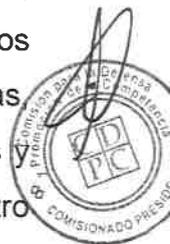
De la misma forma, según la información proporcionada por los agentes económicos involucrados en la presente concentración la sociedad tiene como fin exclusivo la tenencia de acciones en las entidades Inversiones Tegucigalpa e Inversiones Honduras.

Sociedades extranjeras Subsidiarias de la Target en las que se adquiere un cambio de control indirecto por parte de la sociedad compradora.

Inversiones Tegucigalpa, S. A.

Sociedad Anónima constituida en la ciudad de Panamá, Capital de la República de Panamá, en fecha 7 de septiembre del año 2005, inscrita en el Registro Público con ficha: 503704, sigla S. A., Tomo: 2005, asiento: 144302, documento redi: 842285. Operación realizada: Pacto, en la sección mercantil del Registro público de Panamá.

Entre los fines de la sociedad están: **a)** La inversión en bienes inmobiliarios que le permitan diversificación de actividades en dichos bienes, a los cuales podrá incorporar bienes muebles o derechos, constituir, edificar, introducirles cualquier tipo de mejoras y en general, desarrollar en esos bienes proyectos comerciales, habitacionales, industriales, turísticos, agrícolas o de servicios comerciales en Centroamérica o en el extranjero; **b)** Planeación, promoción, desarrollo, asesoría, administración, construcción, ejecución, compra y venta de todo tipo de proyectos inmobiliarios y bienes inmuebles en general, incluyendo terrenos con o sin viviendas, edificaciones comerciales, urbanizaciones, lotificaciones, propiedades horizontales y sus respectivas fincas filiales, fraccionamientos, condominios, así como cualquier otro tipo de proyecto.



De esta manera según la información proporcionada por los agentes económicos involucrados en la presente concentración, la sociedad tiene como fin exclusivo la tenencia de acciones y actualmente es propietaria del 50% de las acciones que componen el capital social suscrito y pagado de DICAHSA.

Inversiones Honduras S. A.

Sociedad Anónima constituida el 7 de septiembre del año 2005, en la ciudad de Panamá, Capital de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público en la ficha mercantil: 503943, sigla S. A., Tomo: 2005, asiento: 145774, documento redi: 843513. Operación realizada: Pacto, en la sección mercantil del Registro público de Panamá.



Entre los fines de la sociedad están los siguientes: **a)** La inversión en bienes inmobiliarios que le permitan diversificación de actividades en dichos bienes, a los cuales podrá incorporar bienes muebles o derechos, constituir, edificar, introducirles cualquier tipo de mejoras y en general, desarrollar en esos bienes proyectos comerciales, habitacionales, industriales, turísticos, agrícolas o de servicios comerciales en Centroamérica o en el extranjero; **b)** Planeación, promoción, desarrollo, asesoría, administración, construcción, ejecución, compra y venta de todo tipo de proyectos inmobiliarios y bienes inmuebles en general, incluyendo terrenos con o sin viviendas, edificaciones comerciales, urbanizaciones, lotificaciones, propiedades horizontales y sus respectivas fincas filiales, fraccionamientos, condominios, así como cualquier otro tipo de proyecto.

De la misma forma, según la información proporcionada por los agentes económicos involucrados en la presente concentración la sociedad tiene como fin

exclusivo la tenencia de acciones y actualmente es propietaria del 50% de las acciones que componen el capital social suscrito y pagado de DICAHSA.

Sociedad hondureña subsidiaria de la Target en la que se adquiere control indirecto por parte de la sociedad compradora.

Desarrollos Inmobiliarios Cascadas de Honduras S. A. de C. V.

Sociedad constituida en la ciudad de San Pedro Sula, departamento de Cortés, en fecha 18 de mayo del año dos mil cinco, ante los oficios del Notario Juan Carlos Barrientos P., inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil con el número 61 del Tomo 423 de la ciudad de San Pedro Sula.

Posteriormente mediante escritura pública de fecha 26 de enero del año 2006, ante los oficios del notario Juan Carlos Barrientos P, se protocolizó el acta No.3 de fecha 25 de noviembre del 2005 en la que se reformaron los estatutos de la sociedad, específicamente, en la cláusula cuarta en cuanto a que el domicilio de la sociedad sería Tegucigalpa, departamento de Francisco Morazán. La reforma fue inscrita en el Registro Inmueble y Mercantil en el Registro de Comerciantes Sociales de San Pedro Sula bajo el número 10 del Tomo 450.

Seguidamente en fecha 19 de septiembre de 2013, mediante escritura número 162, ante los oficios del Notario Oscar Armando Melara Facusse, se solicitó la protocolización del acta celebrada en fecha 29 de julio del 2013 en la ciudad de Guatemala con la finalidad de hacer reforma total de la escritura social de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Cascadas de Honduras, S. A. de C. V. (DICAHSA) entre otras, lo referente a la finalidad de la sociedad, así: **a)** Dedicarse a la operación, mantenimiento, promoción y administración de un centro comercial y sus servicios conexos; **b)** Comprar, vender, permutar, recibir o dar en uso, arrendamiento o disponer de bienes inmuebles de cualquier forma; **c)** Adquirir todo tipo de bienes en general; **d)** Invertir en cualquier clase de negocios y sociedades; **e)** Proporcionar asesoría a través de personal y equipo especializado, y; **f)** Importar o exportar cualquier clase de maquinaria entre otras. Reformas inscritas en el Registro Mercantil de Francisco Morazán bajo matrícula 708802, número 19632.

CONSIDERANDO (3): Que la Ley para la Defensa y Promoción de la Competencia (*Ley o Ley de Competencia*) en su artículo 4 párrafo tercero establece que, quedan sometidas a las disposiciones de la presente ley aquellas personas con domicilio legal

fuera del territorio de la República de Honduras, cuando sus actividades, contratos, convenios, practicas, arreglos, actos o negocios, produzcan efectos en el territorio nacional.

CONSIDERANDO (4): Que el mismo cuerpo legal, en su artículo 11 define la concentración económica como la toma o el cambio de control en una o varias empresas, a través de participación accionaria, control de la administración, fusión, adquisición de la propiedad o cualquier derecho sobre acciones o participaciones de capital o título de deuda que causen cualquier tipo de influencia en las decisiones societarias o cualquier acto o actos por virtud del cual se agrupen acciones, partes sociales, fideicomisos o activos que se realicen entre proveedores, clientes o cualquier otro agente económico. Asimismo, dicha ley obliga, en su artículo 13, a que los agentes económicos notifiquen ante la Comisión sus concentraciones económicas. En ese orden, los agentes económicos involucrados en la presente operación de concentración se encuentran sometidos a cumplir con dicha obligación.



CONSIDERANDO (5): Que las sociedades intervinientes en la solicitud de operación de concentración económica solicitan que la misma sea aprobada en base al artículo 13 de la Ley para la Defensa y Promoción de la Competencia y 15 del Reglamento (*Reglamento de la Ley*) que dice: “*Antes de que surta sus efectos, las concentraciones económicas deben ser notificadas a la Comisión por los agentes económicos y las mismas podrán ser sometidas a verificación por parte de esta.*”



CONSIDERANDO (6): Que en fecha cuatro (04) de febrero de dos mil veinte (2020), la Dirección Técnica emitió el dictamen DT-004-2020 sobre la operación sometida a verificación, el que describe, entre otros, la operación de concentración económica, los esquemas *pre* y *post* operación, sobre el contrato relativo a la operación, sobre la información y documentación verificada y la valoración sobre dicha operación. A continuación, se detallan, a efecto de la presente verificación, las consideraciones siguientes:

La Operación de Concentración

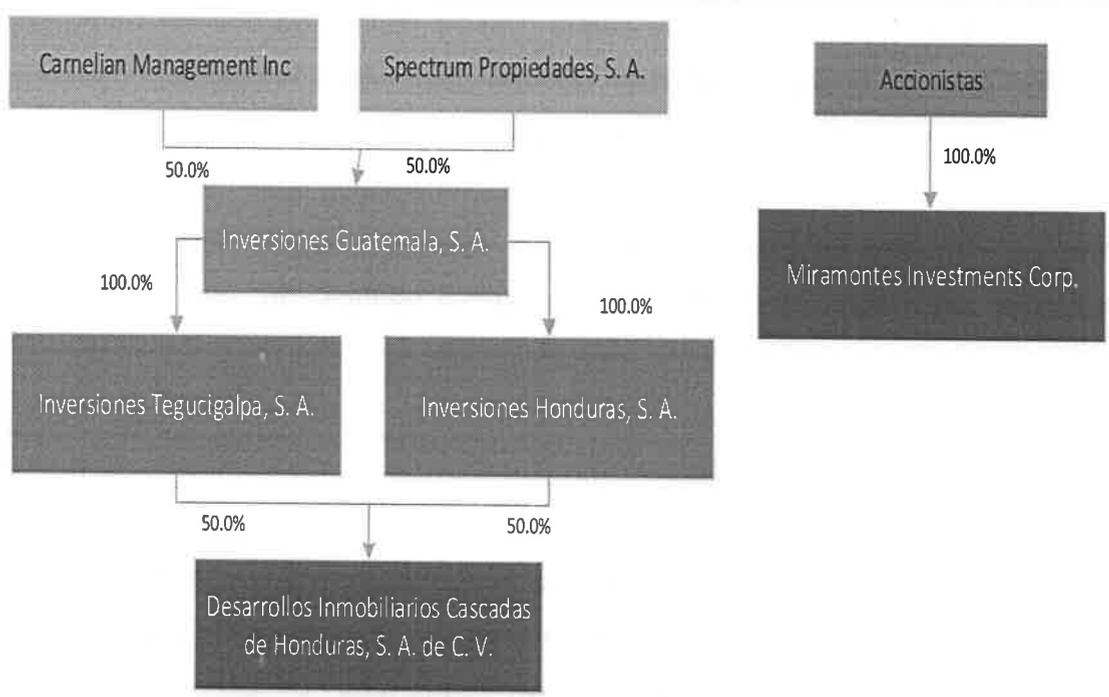
Que, de acuerdo con la información suministrada por los apoderados legales de los agentes económicos intervinientes en la solicitud de notificación presentada ante esta Comisión, la operación de concentración económica consiste en la adquisición del 100% de las acciones del capital social de la sociedad panameña Inversiones Guatemala, S. A. (La Target), transacción que se llevará a cabo entre las sociedades

panameñas Miramontes Investments Corp. (La Compradora) y las sociedades Spectrum Propiedades S. A. y Carnelian Management Inc., (Las Vendedoras). Con lo que la sociedad compradora adquirirá el control directo de la target y el control indirecto de las sociedades subsidiarias panameñas Inversiones Tegucigalpa S. A. e Inversiones Honduras S. A., que a su vez son propietarias de la sociedad hondureña Desarrollos Inmobiliarios Cascadas de Honduras, S. A. de C. V. (DICAHSA) y controladas por la target.

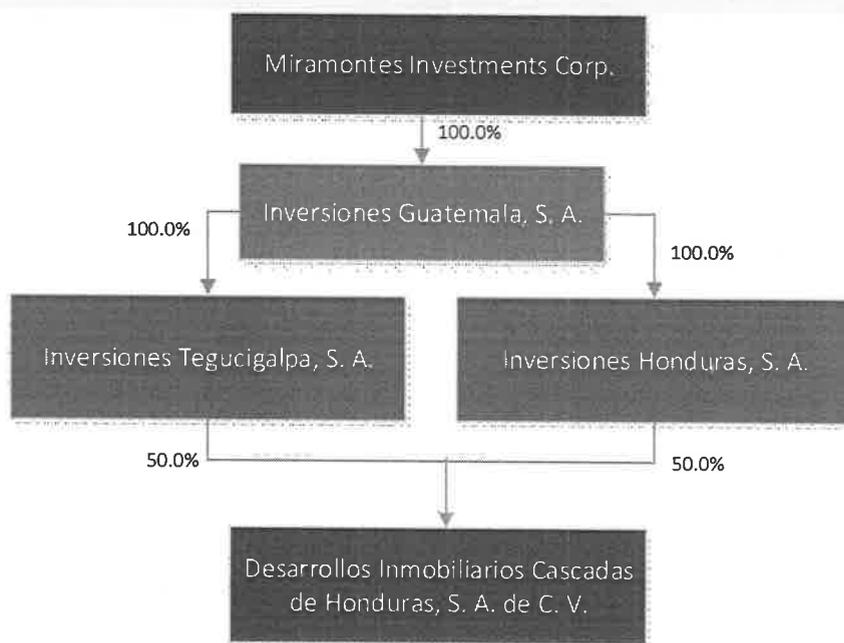
Igualmente, de conformidad con la información presentada en referencia por los peticionarios, el negocio de la Target y de sus subsidiarias es la tenencia de acciones a excepción de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Cascadas de Honduras, S. A. de C. V. (DICAHSA) que se dedica exclusivamente al negocio de alquiler inmobiliario de espacios comerciales en la ciudad de Tegucigalpa en el Centro comercial denominado “Cascadas mall” de manera que su negocio consiste en el arrendamiento de espacios y locales comerciales en dicho centro comercial de su propiedad.

A efectos de una mejor ilustración, se presentan los siguientes diagramas que muestran el proyecto de concentración económica *ex ante* y *ex post*.

Estructura Organizacional (Ex ante)



Estructura Organizacional (Ex post)



Valoración de los umbrales de notificación

La Ley para la Defensa y Promoción de la Competencia (*Ley o Ley de Competencia*) establece en su artículo 13 la obligatoriedad de notificarse ante la Comisión a los agentes económicos que pretendan concentrarse, antes de que la operación de concentración surta sus efectos; definiendo esta Comisión cuáles concentraciones deben ser verificadas, en función de tres variables: monto de activos, participación en el mercado relevante o el volumen de las ventas de los agentes que se concentran. Para ser objeto de verificación, una concentración deberá alcanzar por lo menos uno de los umbrales que fueron establecidos por la Comisión, conforme con la Resolución No. 04-CDPC-2014-AÑO-IX.

Los datos correspondientes a los estados financieros del ejercicio fiscal 2019 de las empresas involucradas en la operación de concentración, revelan que los mismos exceden el umbral de 4,000 salarios mínimos de activos involucrados en la operación de concentración, que ascendieron a L. 1, 268,376,211.00, superior al monto superior al monto del umbral de activos por L. 593,176,320.00 y por consiguiente la operación es sujeta a la verificación correspondiente.

Datos Financieros 2019 Cifras en miles de Lempiras	
Empresa	Activos Totales (Miles de L.)
Inversiones Honduras, S. A. (Septiembre 2019)	14,638.80
Inversiones Tegucigalpa, S. A. (Septiembre 2019)	14,639.99
Desarrollos Inmobiliarios Cascadas de Honduras, S. A de C. V. (Noviembre 2019)	1,239,097.42
TOTAL	1,268,376.21
Umbral*	593,176.32
<ul style="list-style-type: none"> • Salario mínimo mensual de L. 12,357.84 correspondiente a la tabla del Salario Mínimo Vigente a partir del 1 de enero de 2020, según el Acuerdo Ejecutivo No. STSS-006-2019 para la actividad económica denominada "Establecimientos financieros, bienes inmuebles y servicios prestados a las empresas". 	
Fuente: Elaboración propia con datos del Expediente No. 196-NC-8-2018	

Sobre el Contrato relativo a la Operación de compraventa de acciones

Obra en autos de este expediente administrativo a folios 000215 al 000272 una copia del Proyecto del Contrato de Compra de acciones entre Spectrum propiedades, S. A., Carnelian Managment, Inc, (Las vendedoras) y Miramonetes Investment Corp., (La compradora).

En el referido proyecto se establece que la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Cascadas de Honduras, S. A. de C. V., posee el negocio Cascadas Mall y que a la fecha del contrato Inversiones Tegucigalpa S. A., posee 167,500 acciones de las 335,000 emitidas del capital social de DICAHSA y el otro 50% de las acciones que equivalen a las otras 167,500 las posee la sociedad Inversiones Honduras S. A.

Que a la fecha del contrato la sociedad Inversiones Guatemala, S. A., posee todas las acciones emitidas y en circulación del capital social de las sociedades Inversiones Tegucigalpa S. A., Inversiones Honduras S.A.

De esta manera, establece que el vendedor Spectrum posee 96,750 acciones de las 193,500 emitidas y en circulación del capital social de Inversiones Guatemala S. A. que representa el 50% de las acciones y que el otro vendedor Carnelian posee las otras 96,750 acciones que representan el 50% del capital de Inversiones Guatemala.

En los considerandos se establece que estarán sujetas las partes a los términos y condiciones establecidos en el mismo y que el comprador deberá comprar, asumir,

adquirir y aceptar del vendedor y el vendedor venderá, cederá, transferirá y entregará al comprador el derecho, título e interés en para las acciones de las vendedoras libres y limpio de los gravámenes.

Finalmente establece el contrato en el artículo 7, sección 7.1 literal “e” Que como condición de cierre, se necesita el Consentimiento Antimonopolio, el que deberá haberse obtenido y estar en plena vigencia y efecto como condición para poder hacer el cierre del contrato. Asimismo, establece que el consentimiento debe ser otorgado por la Comisión para la Defensa y promoción de la Competencia de Honduras, lo que quedó plasmado en los artículos 4, sección 4.4 referente al Consentimiento del vendedor, y el artículo 5 referente al consentimiento del comprador.



Información revisada a efecto de la verificación de la concentración económica.

A. INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN VERIFICADA

Según la información y documentación proporcionada por los agentes económicos notificantes, se pudo constatar que los mismos presentaron la información requerida al tenor de lo establecido en el marco normativo sobre libre competencia. A continuación, se enlista la información y documentación verificada:

1. Que corren agregadas al expediente de mérito las escrituras de constitución de las sociedades mercantiles Spectrum propiedades, S. A., Carnelian Management Inc., Desarrollos Inmobiliarios Cascadas de Honduras, S. A. de C. V., Miramontes Investments Corp., Inversiones Honduras, S. A., Inversiones Tegucigalpa S. A., Inversiones Guatemala, S. A., que contienen entre otra información, lo referente al nombre, denominación, y/o razón social de los agentes económicos notificantes así como sus reformas y/o transformaciones según corresponde. (Véase Folios: 000013-000019, 000041-000068, 000119-000169, 000188-000191, 000291-000299, 000301-000309, 000311-000318).
2. Que obra en el expediente en referencia, información relativa a la identificación de los directores, administradores y/o miembros del Consejo de Administración, así como constancias de la composición del capital social de los agentes económicos participantes.
3. Que las sociedades mercantiles Inversiones Guatemala S. A., Inversiones Honduras S.A., Inversiones Tegucigalpa S. A., presentaron estados financieros correspondientes al año 2019. (Véase folios 000093 al 000094, 000277 al 000281).



Que de conformidad con las declaraciones juradas presentadas por los agentes económicos a través de la presidente de la junta directiva de cada una de las sociedades, que corren agregadas al expediente de mérito bajo folios 00029, 000072, 000084, 000098, 000113 y 000173 de fecha diecinueve (19) de noviembre de 2019, declararon que toda la información y documentación relacionada a las sociedades proporcionada a la Comisión es verdadera y fidedigna.

4. Que de conformidad con las declaraciones juradas presentadas por los agentes económicos a través de la Presidente de la junta directiva de cada una de las sociedades intervinientes, que corren agregadas al expediente de mérito bajo folios 000032, 000078, 000087, 000101, 000110 y 000176 de fecha diecinueve (19) de noviembre de 2019, declararon que no se encuentran participando actualmente en operaciones de concentración económica en Honduras distintas de la concentración económica que involucra a Spectrum Propiedades S. A., Carnelian Management, Inc., y la entidad adquirente.
5. Que de conformidad con las declaraciones juradas presentadas por los agentes económicos Inversiones Guatemala S. A., Inversiones Honduras S. A., Inversiones Tegucigalpa S. A., a través de la Presidente de la junta directiva de cada una de las sociedades intervinientes, que corren agregadas al expediente de mérito bajo folios 000090, 000104, 000116, declararon que no poseen participaciones accionarias en otros agentes económicos hondureños, adicionales a la participación accionaria en Desarrollos Inmobiliarios cascadas de Honduras, S. A. de C. V. revelado e indicado a la Comisión para la Defensa y Promoción de la competencia.
6. Que de conformidad con la declaración jurada presentada por la sociedad hondureña Desarrollos Inmobiliarios cascadas de Honduras, S. A. de C. V., que corre agregada al expediente de mérito bajo folio 000179 de fecha 19 de noviembre de 2019, declaró que no posee participaciones accionarias en otros agentes económicos hondureños.
7. Que de conformidad con las declaraciones juradas presentadas por los agentes económicos Spectrum propiedades S.A., y Carnelian Management, Inc., a través de la Presidente de la junta directiva de cada una de las sociedades antes mencionadas, que corren agregadas al expediente de mérito bajo folios 000035 y 000075, declararon que Spectrum Propiedades, S. A., es adicionalmente propietaria del 10% del capital accionario de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Spectrum Honduras, S. A., domiciliada en Honduras y Carnelian

Management, Inc., declaró ser propietaria del 99.67% del capital accionario de la sociedad mercantil Servicios Turísticos de Honduras S. A., la cual está domiciliada en Honduras y que actualmente es propietaria de un bien inmueble ubicado en la ciudad de Puerto Cortés, departamento de Cortés.

8. Que los agentes económicos presentaron información y documentación adicional a la que fue acompañada al escrito inicial de conformidad a la ley y procedimientos establecidos al efecto.



Definición del mercado relevante.

El análisis del mercado relevante determina el ámbito de acción del comportamiento empresarial, tanto geográfico como a nivel de líneas de productos o servicios, considerando la capacidad de sustitución, desplazamiento de productos vía precios, uso final y características de los usuarios. La relevancia del mismo radica en que este análisis ofrece el espectro de amplitud de la verificación.

En tal sentido, los principales factores que permiten delimitarlo correctamente son: **i)** el producto o servicio; **ii)** el ámbito geográfico; y **iii)** el nivel comercial. Con relación a la delimitación del producto o servicio, a fin de realizarla, debe identificarse a aquellos otros servicios que los usuarios puedan considerar como sustitutos cercanos del producto o servicio en cuestión.

Para determinar cuáles productos o servicios son sustitutos cercanos debe tomarse en consideración lo siguiente: (i) que los compradores o usuarios puedan darle al supuesto producto o servicio sustituto el mismo o similar uso que le dan al servicio en cuestión (sustituibilidad técnica); y (ii) que los compradores o usuarios estén dispuestos a pagar el costo de los servicios supuestamente sustitutos en lugar de utilizar el servicio en cuestión (sustituibilidad económica).



MERCADO PRODUCTO

La cuestión central en el caso de la dimensión producto es, en consecuencia, determinar si el producto o servicio afectado por la operación de concentración recibe una competencia insuficiente de otros productos o servicios de manera tal que al monopolista hipotético le resulte rentable aplicar un incremento leve pero significativo y no transitorio en el precio con relación al nivel competitivo de dicho precio.

Un punto de partida para identificar el o los mercados relevantes en donde la operación de concentración tendrá sus efectos consiste en identificar las actividades económicas llevadas a cabo por ambos agentes económicos previo a que la concentración surta sus efectos, así como para medir su nivel de sustituibilidad.

En tal sentido, el mercado inmerso en la operación de concentración económica involucra a empresas dedicadas al arrendamiento de espacios comerciales en centros comerciales.

Los centros comerciales son infraestructuras indispensables para cualquier ciudad en la actualidad, y han experimentado un fenómeno de expansión y especialización en los últimos 25 años, no solo en cuanto a sus tipos de edificación o la organización espacial de sus locales, sino también de los distintos comercios que los conforman y ofrecen una gran diversidad de productos y servicios.

A partir de los años noventa, las principales ciudades del país, Tegucigalpa y San Pedro Sula han registrado un auge en la captación de inversiones inmobiliarias, entre ellas destacan los grandes proyectos destinados para ser centros comerciales. Esta dinámica cada vez empieza a ser similar en las ciudades intermedias.

De acuerdo a los vendedores, el país cuenta con un aproximado de 1.1 millones de metros cuadrados dedicados al arriendo para espacio comercial, de los cuales 41,400 metros cuadrados son de Cascadas Mall (aprox. 3.8% del total). Además, se menciona que solo en Tegucigalpa, existen más de 19 centros comerciales con una capacidad instalada superior a los 1,500 metros cuadrados.

El proceso de expansión que experimentan los centros comerciales puede explicarse desde diferentes perspectivas. El sector inmobiliario ha resultado ser un atractivo para la inversión nacional y extranjera en proyectos de distinta índole, muchos de los cuales entrelazan la inversión hotelera junto a la de centros comerciales. Además, la diversificación y masificación de la oferta y demanda de productos y servicios, han favorecido a que estos espacios sean un punto de convergencia para que un gran número de ofertantes y consumidores puedan realizar transacciones comerciales en un ambiente seguro, cómodo y céntrico.

Existen algunos tipos de centros comerciales según la capacidad que tengan para atraer empresas como arrendatarios y clientes, atendiendo a la oferta de servicios de que dispone, mismos que pueden delimitarse en: **i)** centros comerciales locales,

dedicados a ofertar necesidades básicas a los usuarios con una zona de influencia a un centro de vecindad, y que puede incluir un supermercado, una farmacia y una cantidad reducida de pequeños comercios; ii) centros comerciales regionales, dedicados a ofertar numerosos establecimientos comerciales (más de 100) entre los que destacan algunos comercios “señuelos” como algún hipermercado o tienda de almacén, centro financiero, que además cuentan con toda clase de servicios bancarios, recreativos, culturales, entre otros, llegando a captar clientes habitualmente ubicados hasta 25 minutos de transporte o en el caso de distancias de clientes ubicados desde 15 kilómetros del centro comercial (mayormente hasta los 40 kilómetros, que además cuentan con áreas mayores de 75,000 metros cuadrados de área total (área de terreno y área rentable).

Considerando lo anterior, y las características del agente económico involucrado en la operación, para el análisis de la presente operación debe dirigirse principalmente hacia el mercado de arrendamiento de centros comerciales con la capacidad de cubrir una variada oferta de comercios de productos y servicios ubicados en zonas estratégicas y de fácil acceso para los consumidores y que además, cuenten con facilidades de parqueo y transporte. Por ello, el mercado producto quedaría definido como el arrendamiento de locales comerciales en centros comerciales de gran tamaño.

MERCADO GEOGRÁFICO

En el caso de la dimensión geográfica, la cuestión central a determinar es si el área afectada por el comportamiento de los agentes económicos en cuestión recibe una competencia insuficiente de otras áreas geográficas, de manera tal, que a un monopolista hipotético de aquella área le resulte rentable aplicar un incremento leve pero significativo y no transitorio en el precio con relación al nivel competitivo de dicho precio. Si la respuesta es afirmativa, y en consecuencia, a ese hipotético monopolista le resultara rentable aplicar el mencionado incremento de precios en el área afectada por la operación, entonces, ese es el mercado geográfico a examinarse en el marco del cual se analizará dicha operación. Si la respuesta fuese negativa, entonces, deberá ampliarse el área geográfica hasta que la respuesta a la pregunta resulte afirmativa.

Para el caso en cuestión, al considerar las sociedades involucradas en la operación de concentración las condiciones a nivel de arrendamiento inmobiliario de locales comerciales en centros comerciales y la dinámica que se observa en la oferta



y demanda en estos establecimientos donde además las variables de distancia y localización y zona de influencia del centro comercial (15-40 km) son claves para determinar las condiciones de mercado, por lo que puede establecerse que el mercado geográfico se define a nivel local.

Valoración de la operación de concentración económica.

El análisis de concentración económica es realizado en el marco de lo establecido en la Ley para la Defensa y Promoción de la Competencia en su Artículo 16, el cual estipula el análisis económico a realizar para determinar si una operación de concentración cumple con la Ley.

POSIBLES EFECTOS DERIVADOS DE LA OPERACIÓN DE CONCENTRACIÓN

La operación de concentración descrita en la solicitud presentada por los comparecientes, consiste en el cambio de control pretendido en la sociedad Inversiones Guatemala S. A., mediante la transferencia de la totalidad accionaria por parte de las sociedades vendedoras y que consecuentemente, también se transferirá indirectamente el control de las sociedades Inversiones Tegucigalpa, Inversiones Honduras y finalmente, DICAHSA, a favor de la sociedad mercantil Miramontes Investments Corp.

La pretendida operación de concentración económica representa la entrada al mercado de un nuevo participante, ya que convierte al adquirente en el principal tenedor de acciones de las sociedades, haciéndose de esta forma del control directo e indirecto de las mismas.

Según la sociedad adquirente, con la operación de concentración se prevén las siguientes eficiencias económicas: **i)** el traspaso de herramientas, tecnologías y metodologías de enfoque en el análisis de todo tipo de información de distintas fuentes dentro y fuera del negocio que permita la reducción de los costos unitarios y con ello, la posibilidad de mejores opciones para los inquilinos del centro comercial y los consumidores; **ii)** la implementación a la sociedad DICAHSA de un *back office*, un equipo de analistas de negocios y de contabilidad que mediante la identificación de oportunidades de mercado, análisis estadístico e implementación de procesos contables, permitan generar ahorros operativos y con ello alcanzar beneficios para accionistas y consumidores.

Según lo verificado, mediante el acto de concentración económica con dicha operación, no se modificará la estructura actual del mercado, en virtud que solamente se sustituirá los agentes económicos actuales (Spectrum Propiedades, S. A. y

Carnelian Management, Inc.) que controlan de forma indirecta a DICAHSA, en favor de Miramontes Investment Corp.

De lo anterior se puede inferir que la operación de concentración no tiene por finalidad alterar la libre competencia, lo que queda comprobado al analizar que la estructura de mercado no se verá alterada mediante la presente concentración, por lo que resulta factible la aprobación del proyecto de la operación de concentración propuesto.



CONSIDERANDO (7): Que en el escrito de notificación de la operación de concentración económica, los agentes económicos involucrados solicitaron a la Comisión, que se mantuviera la debida confidencialidad con respecto a toda la información y documentación que se acompañó a la presente notificación, de conformidad con lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de la Ley.

En ese sentido, si bien es cierto la Comisión puede declarar, a solicitud de parte interesada, como confidencial la información y documentos obtenidos durante el procedimiento, también es cierto, de conformidad con el Reglamento de la Ley, que dicha confidencialidad será declarada siempre que concurran los presupuestos establecidos en el artículo 47 de dicho Reglamento, lo que no fue satisfecho por las partes para poder conceder la confidencialidad solicitada.

POR TANTO:

La Comisión para la Defensa y Promoción de la Competencia en el uso de sus atribuciones y en aplicación a lo establecido en los artículos: 1, 80, 82, 331, 333 y 339 de la Constitución de la República; 1, 2, 3, 4, 11, 13, 14, 16, 18, 34 numeral 3), 45, 52, 53, 56, 63-B y demás aplicables de la Ley para la Defensa y Promoción de la Competencia; 1, 2, 3 literal f), 9, 10, 13, 14, 15, 21, 22, 24, 47, 49, 50, 82 y demás aplicables del Reglamento de la Ley para la Defensa y Promoción de la Competencia.



RESUELVE:

PRIMERO: Tener por **NOTIFICADA** la concentración económica consistente en la toma de control por parte de la sociedad panameña Miramontes Investment Corp. (La Compradora), sobre la sociedad extranjera Inversiones Guatemala S. A., quien a su

vez asume el control indirecto en las subsidiarias de la Target. Operación de concentración realizada mediante contrato de compraventa de acciones, por el cual las sociedades panameñas Spectrum Propiedades, S. A. y Carnelian Management Inc. (Las Vendedoras) le transferirán a la compradora, el 100% de las acciones que componen el capital social de Inversiones Guatemala, S. A.

SEGUNDO: AUTORIZAR el proyecto de concentración económica descrito y notificado en el Resolutivo Primero, y por el cual la sociedad compradora adquirirá el control directo de Inversiones Guatemala S. A. y el control indirecto de las sociedades subsidiarias panameñas Inversiones Tegucigalpa S. A. e Inversiones Honduras S. A., que a su vez son propietarias de la sociedad hondureña Desarrollos Inmobiliarios Cascadas de Honduras, S. A. de C. V. (DICAHSA) y controladas por la target.

TERCERO: DECLARAR SIN LUGAR por improcedente la confidencialidad solicitada por los apoderados legales de los agentes económicos involucrados, en virtud de que dicha solicitud no reúne los presupuestos establecidos en el artículo 47 del Reglamento de la Ley.

CUARTO: De conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley para la Defensa y Promoción de la Competencia, la Comisión, se reserva la facultad de aplicar las medidas o sanciones legales que correspondan, cuando la operación notificada haya sido examinada sobre la base de información falsa proporcionada por los agentes económicos involucrados; sin perjuicio de lo establecido en el artículo 121 de la Ley de Procedimiento Administrativo, relativo a la facultad de revocar o modificar el acto administrativo cuando desaparecieren las circunstancias que lo motivaron o sobrevinieren otras que, de haber existido a la sazón, el mismo no habría sido dictado, también podrá revocarlo o modificarlo cuando no fuere oportuno o conveniente a los fines del servicio para el cual se dicta.

QUINTO: De conformidad con el artículo 82 del Reglamento de la Ley para la Defensa y Promoción de la Competencia, la Comisión dispone que los agentes económicos involucrados en la operación de concentración económica en referencia, publiquen por su cuenta, la presente Resolución, en por lo menos un diario de mayor circulación nacional.

SEXTO: Para los efectos legales correspondientes instrúyase a la Secretaría General para que proceda a notificar la presente Resolución a los apoderados legales de los

agentes económicos involucrados, y en el acto de la notificación le haga las prevenciones de ley correspondientes. **NOTIFÍQUESE.- (f) ALBERTO LOZANO FERRERA. Comisionado Presidente. (f) JUANIRA RAMOS AGUILAR. Comisionada Vicepresidenta. (f) CAROLINA ECHEVERRIA HAYLOCK. Comisionada Secretaria del Pleno.**


ALBERTO LOZANO FERRERA
Comisionado Presidente




JOSÉ ARTURO VIDES MEJÍA
Secretario General



