



**RESOLUCIÓN** (Expte. C-0156/09, PARQUES REUNIDOS/FAUNIA)

CONSEJO

D. Luis Berenguer Fuster, Presidente  
D. Fernando Torremocha García-Sáenz, Vicepresidente  
D. Emilio Conde Fernández-Oliva, Consejero  
D. Miguel Cuerdo Mir, Consejero  
D<sup>a</sup> Pilar Sánchez Núñez, Consejera  
D. Julio Costas Comesaña, Consejero  
D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Jesús González López, Consejera  
D<sup>a</sup> Inmaculada Gutiérrez Carrizo, Consejera

En Madrid, a 1 de julio de 2009.

Visto el expediente tramitado de acuerdo a la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, relativo a la concentración económica consistente en la adquisición por parte de PARQUES REUNIDOS S.A.U. del control exclusivo sobre el negocio de FAUNIA, propiedad de la sociedad Parque Biológico de Madrid S.A. (Expte. C/0156/09), y estando de acuerdo con el informe y la propuesta remitidos por la Dirección de Investigación, el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia ha resuelto, en aplicación del artículo 57.2.a) de la mencionada Ley, autorizar la citada operación de concentración en primera fase.

Comuníquese esta Resolución a la Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia y notifíquese a los interesados, haciéndoles saber que la misma pone fin a la vía administrativa y que se puede interponer contra ella recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a contar desde su notificación.

## INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

### EXPEDIENTE C/0156/09 PARQUES REUNIDOS/FAUNIA

---

#### I. ANTECEDENTES

- (1) Con fecha 4 de junio de 2009 ha tenido entrada en esta Dirección de Investigación notificación de la adquisición por parte de PARQUES REUNIDOS S.A.U. del control exclusivo sobre el negocio de FAUNIA, propiedad de la sociedad Parque Biológico de Madrid, S. A.
- (2) Dicha notificación ha sido realizada por PARQUES REUNIDOS, según lo establecido en el artículo 9 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, por superar el umbral establecido en el artículo 8.1 a). A esta operación le es de aplicación lo previsto en el Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia.
- (3) El artículo 57.2.c) de la Ley 15/2007 establece que el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia dictará resolución en primera fase en la que podrá acordar iniciar la segunda fase del procedimiento, cuando considere que la concentración puede obstaculizar el mantenimiento de la competencia efectiva en todo o parte del mercado nacional.
- (4) Asimismo, el artículo 38.2 de la Ley 15/2007 añade: "El transcurso del plazo máximo establecido en el artículo 36.2.a) de esta Ley para la resolución en primera fase de control de concentraciones determinará la estimación de la correspondiente solicitud por silencio administrativo, salvo en los casos previstos en los artículos 9.5, 55.5 y 57.2.d) de la presente Ley".
- (5) Según lo anterior, la fecha límite para acordar iniciar la segunda fase del procedimiento es el **4 de julio de 2009**, inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

#### II. NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

- (6) La operación de concentración consiste en la adquisición por parte de PARQUES REUNIDOS S.A.U. del control exclusivo sobre el negocio de FAUNIA, propiedad de la sociedad Parque Biológico de Madrid, S. A.
- (7) A tal efecto las partes han suscrito con fecha 4 de junio de 2009 un "Contrato Mixto de Arrendamiento de Industria de las Instalaciones y Actividades del Parque Faunia y de Transmisión de determinados Activos", con una vigencia [superior a ocho]<sup>1</sup> años, consistente en:
  - a) La cesión en arrendamiento por Parque Biológico de Madrid, S.A. a Parque Reunidos S.A.U. del "uso o explotación del activo inmovilizado vinculado a la explotación del parque *Faunia* que incluyen: [...]. Este arrendamiento se

---

<sup>1</sup> Se indica entre corchetes aquella información cuyo contenido exacto ha sido declarado confidencial.

encontrará vinculado a la explotación de los terrenos y locales del Negocio Objetivo como parque zoológico.

b) La transmisión a favor de Parques Reunidos S.A.U., de determinados activos vinculados a la explotación del parque de ocio-naturaleza FAUNIA, propiedad de la sociedad Parque Biológico de Madrid, S.A<sup>2</sup>. [...].

- (8) En virtud del contrato de arrendamiento suscrito, la arrendadora percibirá una renta anual [...]. A fin de asegurar la información necesaria para hacer cumplir los términos de la transacción, existirá una Comisión de Control compuesta por representantes de ambas partícipes que se limitará a recibir información sobre la aplicación de controles de calidad en la prestación de los servicios y otros aspectos relativos a la gestión, desarrollo y resultados económicos del negocio.
- (9) El apartado 18 de la Comunicación consolidada sobre cuestiones jurisdiccionales en materia de concentraciones económicas de la Comisión Europea contempla que una empresa puede adquirir control sobre otra en virtud de contratos que le confieren un grado de decisión y control duradero y estable sobre la gestión y recursos de la empresa similar a la adquisición de acciones, citando como ejemplo la conclusión de contratos de arrendamiento de industria o de cesión de activos productivos a largo plazo que dan lugar a una modificación en la estructura del mercado. Aunque esta Comunicación no establece un plazo específico para considerar que la adquisición de control mediante un contrato de arrendamiento de industria es “*estable y duradero*”, los precedentes comunitarios han reconocido tal carácter a contratos de una duración superior a los ocho años<sup>3</sup>.
- (10) En consecuencia con lo anterior, teniendo en cuenta la transmisión de los activos especificados en el contrato mencionado y la naturaleza y duración del arrendamiento de los activos vinculados a la explotación del negocio objeto de la transacción, se considera que Parques Reunidos adquirirá el control exclusivo sobre el negocio de FAUNIA en el sentido del artículo 7.1 b) de la LDC
- (11) La ejecución de la operación está condicionada a su autorización por las autoridades de competencia de España.

### **III. APLICABILIDAD DE LA LEY 15/2007 DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA**

- (12) De acuerdo con la notificante, la operación no entra en el ámbito de aplicación del Reglamento (CE) nº 139/2004 del Consejo, de 20 de enero, sobre el control de las concentraciones entre empresas.
- (13) La operación notificada cumple, sin embargo, los requisitos previstos por la Ley 15/2007 para su notificación, al superarse el umbral establecido en el artículo 8.1 a) de la misma.

---

<sup>2</sup> De acuerdo con la cláusula [...] del Contrato dichos activos son [...].

<sup>3</sup> Vid. las Decisiones de la Comisión Europea en los asuntos COMP/M. 2632 - *Deutsche Bahn/ECT International/United Depots/JV*, de 11 de febrero de 2002 (el contrato de gestión tenía una duración de 8 años); y COMP/M.3858 - *Lehman Brothers/Starwood/Le Meridien*, de 20 de julio de 2005 (los contratos de gestión tenían una duración de 10-15 años).

#### **IV. RESTRICCIONES ACCESORIAS**

- (14) La cláusula 6.5 del contrato suscrito entre las partes prevé un acuerdo de confidencialidad por el que “las partes se obligan a mantener la confidencialidad de cualquier información que tengan a la fecha sobre el Negocio durante la vigencia del contrato y, una vez terminado éste, durante un plazo de [no superior a tres] años”.
- (15) El apartado 3 del artículo 10 de la Ley 15/2007 establece que “podrán entenderse comprendidas determinadas restricciones a la competencia accesorias, directamente vinculadas a la operación y necesarias para su realización”.
- (16) Puesto que durante la vigencia del contrato CAJA MADRID, accionista de control de PARQUE BIOLOGICO, tendrá acceso a secretos de negocio relacionados con la gestión de FAUNIA a través de la Comisión de Control arriba citada y que, a la terminación del mismo, la gestión del negocio volverá a Parque Biológico de Madrid, S.A., en el presente caso se considera que el contenido y duración de dicha cláusula de confidencialidad son necesarios para proteger el valor del negocio objeto de la transacción y por tanto, son aceptables como parte integrante de la operación notificada.

#### **V. EMPRESAS PARTICIPES**

##### **V.1. PARQUES REUNIDOS S.A.U. (“PARQUES REUNIDOS”)**

- (17) Parques Reunidos constituye un grupo de empresas dedicado a la gestión de distintos tipos de centros de ocio y entretenimiento, que abarcan una gran variedad de modalidades, entre ellas: parques de atracciones, parques temáticos con atracciones y espectáculos, parques zoológicos y de naturaleza, incluyendo acuarios, parques acuáticos y otras instalaciones de ocio.
- (18) A mediados de 2007, Parques Reunidos fue adquirida por fondos vinculados al grupo CANDOVER, un fondo de capital riesgo.
- (19) La adquirente explota actualmente 67 centros de ocio: 21 parques acuáticos (8 de ellos en España, de los que 2 se ubican en la Comunidad de Madrid), 10 parques de atracciones -incluyendo 2 parques temáticos- (8 de ellos en España), 12 zoológicos, acuarios y parques de la naturaleza (10 de ellos en España), 2 teleféricos (en Madrid y Sevilla) y 22 centros de entretenimiento familiar (en los Estados Unidos).
- (20) Las empresas controladas por PARQUES REUNIDOS activas en España en el sector de ocio son las siguientes: Zoos Ibéricos, S.A. que explota el *Zoo Aquarium de la Casa de Campo* de Madrid; Leisure Parks, S.A., que explota el parque de animales (delfinario) *Selwo Marina* en Benalmádena (Málaga); Parque de la Naturaleza Selwo, S.L., que explota el parque de animales *Selwo Aventura* de Estepona (Málaga); Parques Reunidos Valencia, S.A., que explota *L’Oceanogràfic* de Valencia; Madrid Theme Park Management, S.L.U. explota el parque Warner de Madrid (controlada a través de acuerdos de arrendamiento de industria a largo plazo); Parques Reunidos, S.A.U., que explota el parque de Atracciones de Madrid; Leisure Parks, S.A., que explota los parques acuáticos (bajo la marca “Aquopolis”) de Vila-Seca, Cullera, Torrevieja, Sevilla y Villanueva de la Cañada;

Parque de Atracciones San Fernando, S.L.U., que explota el parque acuático (bajo la marca “Aquopolis”) de San Fernando de Henares (Madrid); Aquópolis Cartaya, S.L., que explota el parque acuático (bajo la marca “Aquopolis”) de Cartaya (Huelva); Leisure Parks, S.A. que explota un teleférico en Madrid y otro en Benalmádena (Málaga).

- (21) La facturación de en el último ejercicio económico conforme al artículo 5 del Reglamento de Defensa de la Competencia, aprobado por el Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, es, según la notificante, la siguiente:

VOLUMEN DE NEGOCIOS CANDOVER (millones Euros) EN 2008		
MUNDIAL	UE	ESPAÑA
[>5000]	[>250]	[>60]

Fuente: Notificación

## V.2. Negocio Adquirido: FAUNIA

- (22) FAUNIA se define como un parque biológico, es decir, una combinación de jardín botánico y parque zoológico, que se extiende sobre 140.000 metros cuadrados en Valdebernardo (Madrid) y ofrece a sus visitantes la recreación de diferentes ecosistemas (jungla, polos, bosque africano, etc.), imitando las condiciones de temperatura y humedad de cada uno de ellos.
- (23) Actualmente, FAUNIA es explotada por la sociedad PARQUE BIOLÓGICO DE MADRID, S.A., titular de los activos necesarios para el desarrollo de la actividad, así como de la concesión de uso los terrenos del Consorcio Urbanístico de Valdebernardo en los que se ubica FAUNIA. Según la información aportada, dicha concesión está vinculada a la utilización de los terrenos a alternativas de ocio y, en concreto, al desarrollo de una actividad ambiental relacionada con la naturaleza viva en la que se observen fenómenos naturales integrados en la fauna y la flora.
- (24) Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, a través de la Sociedad de Promoción y Participación Empresarial Caja Madrid, S.A, controla el [...] % de las acciones de Parque Biológico de Madrid, S.A.
- (25) La facturación de FAUNIA en el último ejercicio económico, conforme al Art. 5 del R.D. 261/2008 es, según la notificante, la siguiente:

VOLUMEN DE NEGOCIOS DE FAUNIA (Millones Euros) EN 2008		
MUNDIAL	UE	ESPAÑA
[<60]	[<60]	[>60]

Fuente: Notificación

## VI. MERCADOS AFECTADOS POR LA OPERACIÓN

### VI.1. Mercado de producto

- (26) El sector económico en el que se enmarca la operación es el de los servicios relacionados con el ocio.

- (27) Con motivo del análisis de la operación nacional notificada en octubre<sup>4</sup> de 2003, el extinto SDC distinguió cuatro mercados principales de producto atendiendo a las distintas líneas que entonces desarrollaba Parques Reunidos: (i) parques de atracciones; (ii) zoológicos y parques de la naturaleza; (iii) parques acuáticos y (iv) teleféricos, sin que en aquel caso fuese necesaria una definición excluyente y definitiva de los mercados relevantes.
- (28) De acuerdo con el precedente comunitario más reciente<sup>5</sup>, dentro del mercado amplio de los distintos tipos de centros y servicios dedicados al ocio (que abarcarían desde cines, teatros y museos hasta zoológicos y parques de atracciones) cabría diferenciar dos mercados posibles: (i) un mercado de atracciones turísticas (incluyendo museos, jardines públicos o lugares de interés histórico-artístico) y (ii) un mercado de parques de ocio caracterizados por ofrecer servicios de ocio al aire libre, que englobaría los parques de atracciones, parques temáticos y parques zoológicos. No obstante, en aquel caso, la Comisión no cerró la definición de los mercados posibles.
- (29) En el caso presente, la notificante propone como relevante un mercado de “centros de ocio” en el que se incluirían todos los centros y establecimientos de ocio y actividades recreativas, que, además de parques de atracciones, temáticos y zoológicos, incluiría otras fórmulas de ocio alternativo como parques de aventura, granjas-escuela, parques de miniaturas, mini-golf y otros recintos recreativos al aire libre con ofertas mixtas, así como centros de ocio cubiertos de oferta dirigida a un público infantil y familiar, tales como boleras, ludotecas, juegos recreativos, centros lúdico-divulgativos y otros (entre otros, *Micrópolix*, *Chikiparks*, *Camelot*, *Indiana Bill*, *Multiaventura*, *Vid*, *Xanadú*, *CosmoCaixa*, *Planetario o Hemisfèric*)<sup>6</sup>.
- (30) Esta Dirección de Investigación considera que, si bien el sector de servicios relacionados con el ocio se ha diversificado considerablemente en los últimos años, abarcando una gran diversidad de modalidades y tipos de negocio que pueden tener un grado significativo de sustituibilidad, en otros casos, las diferencias existentes tanto de oferta como de demanda aconsejan una mayor delimitación de este tipo de servicios.
- (31) En tal sentido y en línea con los precedentes ya citados, se estima que la definición de mercado relevante propuesta por la notificante es más amplia de lo que cabe razonablemente aceptar, ya que incluye centros y servicios de ocio que, si bien pueden ejercer una cierta presión competitiva entre sí, no puede considerarse que compitan directamente.
- (32) Los parques de ocio al aire libre (principalmente parques de atracciones, parques temáticos y parques zoológicos o de la naturaleza) se caracterizan, además de por ofrecer servicios al aire libre y actividades en contacto con la naturaleza y el

---

<sup>4</sup> Expediente N-03056 GESTION DE PARQUES DE OCIO (ADVENT)/PARQUES REUNIDOS.

<sup>5</sup> Ver resolución de la Comisión en el caso M.4615 MERLIN / TUSSAUDS, de 26.04.2007.

<sup>6</sup> La notificante ha excluido los parques acuáticos de este grupo de centros, por considerar que constituyen un tipo de oferta con características y cualidades estacionales muy diferentes.



medioambiente, por disponer de una extensión considerable de terrenos fuera del casco urbano y atraer una clientela que acude a pasar normalmente el día completo. Por el contrario, la gran mayoría de los centros de ocio alternativo situados en instalaciones cerradas precisan un espacio menor, están ubicados en núcleos urbanos y suelen frecuentarse por periodos de tiempo más breves.

- (33) En consecuencia y teniendo en cuenta las dificultades de delimitar estos mercados dado su dinamismo, se considerará relevante para el análisis de la operación un mercado que podría denominarse de “parques de atracciones/temáticos, zoológicos y de la naturaleza” que incluye las siguientes características: centros de ocio de cierto tamaño; con instalaciones situadas en espacios al aire libre; destinados a un público predominantemente familiar; que requieren cierto desplazamiento (es decir, generalmente no ubicados en el propio casco urbano); en cuya visita se emplea normalmente un día completo. Dentro de este mercado se podrían incluir las granjas-escuelas que, de acuerdo con los argumentos de la notificante, son centros de ocio asimilables a los parques de naturaleza.
- (34) Siguiendo el criterio de los precedentes citados, dentro de esta definición de mercado de producto cabría diferenciar los denominados “parques de destino”, que son aquellos parques de atracciones o temáticos con características especiales: sus visitas suelen requerir un desplazamiento extraordinario que, en muchas ocasiones, supone una estancia superior a un día; los visitantes presentan mayor predisposición al gasto y su oferta incluye normalmente un mayor número de servicios de restauración, hostelería y merchandising, ofreciéndose además packs que incluyen alojamiento.
- (35) Por otra parte, la notificante propone como segmento más estrecho el de los parques de ocio-naturaleza, que incluiría los parques zoológicos, botánicos y parques temáticos de la naturaleza cuyo elemento principal es el entorno natural y/o la recreación de hábitats zoológicos y jardines botánicos (entre otros, *Safari Aldea del Fresno* en Madrid, *Terra Natura* en Benidorm, *Cabárceno* en Cantabria, *Selwo Aventura* en Estepona, *Bioparc* en Valencia y la propia FAUNIA).
- (36) Teniendo en cuenta todo lo anterior, se analizará el impacto de la concentración en el mercado de (i) “parques de atracciones/temáticos, zoológicos y de la naturaleza” y en el (ii) segmento de “parques de ocio-naturaleza”.

## **VI. 2. Mercado geográfico**

- (37) De acuerdo con los precedentes citados, los parques de atracciones/temáticos, zoológicos y parques de la naturaleza tienen un ámbito regional. A diferencia de los “parques de destino”, que convocan una clientela procedente del ámbito nacional y, en muchos casos, transnacional, los restantes parques de atracciones, así como los parques zoológicos y de naturaleza, están frecuentados por la población procedente del ámbito regional.
- (38) La notificante ha propuesto, en línea con el precedente comunitario citado, un área de delimitación del mercado geográfico definida por una isocrona de dos horas en automóvil desde Madrid, que abarcaría un radio de 180 kilómetros.

- (39) Dentro del área de Madrid delimitada, PARQUES REUNIDOS dispone del Parque de Atracciones de Madrid y Zoo-acuario de la Casa de Campo. Además, PARQUES REUNIDOS es propietaria del Parque de Atracciones Warner que, por sus características, puede considerarse como “parque de destino”. Aunque este parque compite a escala nacional con otros “parques de destino” y su oferta es más amplia que la de los parques de demanda regional, cabría entender que una parte de sus clientes proceden del área de Madrid considerada, cuya población vería al Parque Warner como una alternativa a los demás centros de dicha área, por lo que este parque se ha incluido en un análisis alternativo de estructura del mercado afectado<sup>7</sup>.

## **VII. ANÁLISIS DEL MERCADO**

### **VII.1. Estructura de la oferta**

- (40) La oferta de los parques de ocio en general ha experimentado en España un crecimiento notable en los últimos años, con mayor índice en el segmento de parques zoológicos y de la naturaleza (+10% en 2007). Esta tendencia se ha mantenido en el último ejercicio (+3,8%) frente a una cierta desaceleración generalizada, de forma que puede considerarse que la oferta de este tipo de centros de ocio-naturaleza actúa como motor del sector. En el área de Madrid, la oferta, dirigida esencialmente al público infantil, presenta igualmente un crecimiento importante.
- (41) Las cuotas de mercado de parques de atracciones/temáticos, zoológicos y de naturaleza facilitadas por la notificante son las siguientes:

---

<sup>7</sup> En este sentido hay que señalar que la Comisión, en el caso citado M.4615 MERLIN / TUSSAUDS, si bien consideró que los parques de atracciones de las empresas partícipes competían en un área regional, alternativamente analizó el impacto de la operación incluyendo el parque “de destino” Disneyland Paris, en el supuesto de considerarse incluido dentro del área geográfica establecida en aquel caso como relevante.



PARQUES DE ATRACCIONES/TEMÁTICOS, ZOOLOGICOS Y DE LA NATURALEZA EN EL AREA DE INFLUENCIA DE MADRID (cuotas en % por número de visitantes)			
Operador	2008 (%)	2007(%)	2006 (%)
<b>PARQUES REUNIDOS<sup>(1)</sup></b>	<b>[70-80]</b>	<b>[60-70]</b>	<b>[60-70]</b>
<b>FAUNIA</b>	<b>[10-20]</b>	<b>[10-20]</b>	<b>[10-20]</b>
<b>Cuota conjunta<sup>(2)</sup></b>	<b>[80-90]</b>	<b>[80-90]</b>	<b>[80-90]</b>
Safari Aldea del Fresno	[0-10]	[0-10]	[0-10]
Zoológico municipal de Guadalajara	[0-10]	[0-10]	[0-10]
Parques Naturaleza-Aventura <sup>(3)</sup>	[0-10]	[0-10]	[0-10]
Granjas escuelas	[0-10]	[0-10]	[0-10]
<b>TOTAL<sup>(4)</sup></b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

(1) Incluye el Parque de Atracciones de Madrid y el Zoo-acuario de la Casa de Campo; está excluido el Parque Warner.  
 (2) En caso de incluirse el parque Warner en el mercado relevante, la cuota conjunta sería: del [80-90]% en 2008 ([70-80]% de P. REUNIDOS + [0-10]% de FAUNIA); [80-90]% en 2007 ([70-80]% de P. Reunidos + [10-20]6% de FAUNIA) y [80-90]% en 2006 ([70-80]% de P. REUNIDOS + [10-20]% de FAUNIA).  
 (3) Se incluyen, entre otros, los centros de *Amazonia* en Madrid y los centros de *De Pino a Pino* en Madrid y Segovia.  
 (4) Según informa la notificante, no se ha incluido *El Jardín de los Pájaros*, un parque especializado en aves.

Fuente: Estimaciones de la notificante

SEGMENTO DE PARQUES DE OCIO-NATURALEZA EN EL AREA DE INFLUENCIA DE MADRID (cuotas en % por número de visitantes)			
Operador	2008 (%)	2007(%)	2006 (%)
<b>PARQUES REUNIDOS<sup>(1)</sup></b>	<b>[50-60]</b>	<b>[40-50]</b>	<b>[40-50]</b>
<b>FAUNIA</b>	<b>[20-30]</b>	<b>[20-30]</b>	<b>[20-30]</b>
<b>Cuota conjunta</b>	<b>[70-80]</b>	<b>[60-70]</b>	<b>[60-70]</b>
Safari Aldea del Fresno	[0-10]	[0-10]	[0-10]
Zoológico municipal de Guadalajara	[0-10]	[0-10]	[0-10]
Parques Naturaleza-Aventura <sup>(2)</sup>	[0-10]	[0-10]	[0-10]
Granjas escuelas	[10-20]	[10-20]	[10-20]
<b>TOTAL<sup>(3)</sup></b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

(1) Incluye el Zoo-acuario de la Casa de Campo  
 (2) Se incluyen, entre otros, los centros de *Amazonia* en Madrid y los centros de *De Pino a Pino* en Madrid y Segovia.  
 (3) Según informa la notificante, no ha incluido *El Jardín de los Pájaros*, un parque especializado en aves.

Fuente: Estimaciones de la notificante

- (42) De acuerdo con los cuadros expuestos, la adquirente es la empresa líder tanto en las actividades de parques de atracciones, zoológicos y parques de la naturaleza, como en el segmento de parques de naturaleza en el área de Madrid, con cuotas respectivas del [70-80]% y [50-60]% por número de visitantes en el último ejercicio. FAUNIA ocupa el segundo lugar en ambos escenarios, con cuotas del [10-20]% y [20-30]%. La cuota conjunta de las partes alcanza el [80-90]% en el mercado más amplio y [70-80]%, en el segmento de naturaleza.
- (43) Es relevante señalar la pérdida de cuota de mercado del negocio adquirido, en torno al [0-10]% desde 2006 [...]. Según la notificante, la integración de FAUNIA en un grupo consolidado en el sector, permitiría al negocio adquirido beneficiarse de las economías de escala, haciendo posible la recuperación del negocio.

- (44) Los principales competidores de las partes en el área de influencia de Madrid son:
- Safari Madrid. El tercer operador en el mercado con una cuota del [0-10] % en el mercado más amplio considerado y [0-10]% en el segmento de naturaleza. Es un parque abierto hace 20 años en Aldea de Fresno que ofrece la posibilidad de ver animales salvajes en libertad, desde un vehículo o desde un tren neumático. En los últimos años ha experimentado un crecimiento significativo debido a la diversificación de su oferta (combina su actividad principal como parque de naturaleza con pistas de karts y piscinas) y la mejora de sus instalaciones. Ofrece además un reptilario, un insectario y una gruta de cocodrilos y dispone de diversos talleres de planes de educación medioambiental y aulas de la naturaleza.
  - Zoológico municipal de Guadalajara: Este parque ha mejorado su oferta a partir de 2004, con la acogida de la mayor parte de las especies del antiguo Zoo-Parque Grande de Torrejón, captando buena parte de la demanda de dicho parque. Actualmente conserva más de cien especies diferentes, principalmente europeas.
  - Amazonia. De reciente entrada al mercado, está gestionado por la sociedad DIVERNATUR, S.L., que opera en la Comunidad de Madrid con dos parques: en Cercedilla, inaugurado el 2004 y en Pelayos de la Presa, inaugurado en abril de 2009. Cuenta con un tercer parque en Sevilla inaugurado a finales de 2008. Este operador ha desarrollado nuevo formato mixto de parque temático de naturaleza y aventuras en bosques de pinos, en el que se pueden realizar numerosas actividades (esencialmente recorridos con tirolinas y carreras de obstáculos naturales) adaptadas a las edades de los visitantes, incluyendo niños a partir de 6 años.
  - De Pino a Pino. Esta empresa explota actualmente tres parques de aventura en bosques, dos en el área de influencia de la Comunidad de Madrid (Madrid y Segovia) y otro en Burgos. Cada parque tiene varios circuitos, con distintos niveles de dificultad y que incluyen tirolinas gigantescas, juegos, puentes oscilantes, redes, lianas, etc. Su parque de Navafría (Segovia) es el mayor parque de aventura en árboles de España. Los circuitos están especialmente adaptados a las edades de los visitantes incluyendo niños a partir de 6 años.
  - El Jardín de los Pájaros. Es un parque situado en San Agustín de Guadalix (Madrid) especializado en aves, que ha experimentado un cierto crecimiento en los últimos años.
  - Indiana Parque Recreativo Natural. Es un parque de ocio al aire libre, gestionado por la Sociedad Anónima del mismo nombre, ubicado en San Martín de Valdeiglesias (Madrid). Aúna una gran variedad de actividades al aire libre: destreza en los árboles, tiro con arco, piragüismo, boulder (escalada deportiva) y torre de aventura. Las atracciones están adaptadas a visitantes de distintas edades y cuenta además con actividades específicas para niños.
  - Granjas Escuelas. Este tipo de centros cubre un [10-20]% de los visitantes del área de influencia de Madrid en el segmento de parques de naturaleza ([0-10]%

en el mercado amplio de parques de atracciones/temáticos, zoológicos y de naturaleza). Estos establecimientos combinan actividades de turismo rural y granjas escuelas, destinadas a un público heterogéneo y familiar e incluyen diversas actividades de ocio en naturaleza. Existen en el área de Madrid varios centros de este tipo (entre otros: *La Grajera-Hípica*, un centro de turismo rural que dispone de actividades de ocio diseñadas para el entretenimiento de público tanto familiar como de distintas edades, así como las granjas-escuelas *El Acebo*, *El Palomar*, *El Esgaravita*, *Bonanza*, *El Cruceno* y *El Alamo*).

(45) Además, hay que tener en cuenta la oferta de otros formatos de ocio que compiten indirectamente con los parques de ocio al aire libre. Se trata de centros de reciente aparición dedicados a actividades lúdico-educativas, exposiciones y otras relacionadas o no con la naturaleza, que pueden ser una alternativa válida a los parques de atracciones, zoológicos y de la naturaleza. En particular, en el área de Madrid destacan los siguientes:

- MICROPOLIX, donde se recrea la vida de una ciudad de 9.000 m<sup>2</sup> de extensión, estructurada en barrios y con edificios de muy diversos estilos para que los niños interactúen y asuman el papel de distintas profesiones, que ha alcanzado un número de visitantes muy significativo desde su inauguración en 2008. Los acompañantes pueden participar con los niños u observarles en una zona en la que se puede ver toda la ciudad. Entre sus accionistas y promotores se encuentran grandes empresas como Coca-Cola o El Corte Inglés.
- XANADU, En este centro se practican deportes de invierno y recientemente se ha instalado en España la cadena argentina de centros de entretenimiento familiar NERVERLAND PARK (que ofrece actividades para niños de 1 a 10 años en áreas temáticas, como juegos didácticos de transporte, juegos de coordinación visual-motriz, videojuegos o simuladores).
- COSMOCAIXA. Centro lúdico-divulgativo de carácter científico de la Fundación La Caixa. Se trata de un museo interactivo, con exposiciones permanentes y temporales, talleres, etc., en el que los niños pueden aprender, investigar y disfrutar sobre diversos aspectos de la naturaleza y el planeta.

## VII.2. Estructura de la demanda, distribución y precios

(46) La demanda de estos mercados ha experimentado un crecimiento importante en los últimos años, en especial en el segmento de parques de la naturaleza.

(47) Las preferencias de la demanda de este tipo de actividades se determinan principalmente por grupos de edad<sup>8</sup> y poder adquisitivo. La notificante señala que los negocios de FAUNIA y de PARQUES REUNIDOS no son las alternativas de ocio más próximas entre sí, ya que cada una se dirige a diferentes grupos de edad [...]. De acuerdo con la información aportada, los precios de FAUNIA son

---

<sup>8</sup> En este sentido se pronunció la Comisión en el caso ya citado M.4615 MERLIN / TUSSAUDS, en cuyo análisis del impacto de la concentración en el mercado de parques de atracciones, temáticos y zoológicos se tuvieron en cuenta los distintos grupos de edad (diferenciando, entre otros, rangos de 7-8 años y 8-12 años) del público que frecuentaba mayoritariamente los distintos parques considerados.

hasta un 35% superiores a los precios del *Zoo Aquarium de la Casa de Campo*, y sus clientes son principalmente familias con niños pequeños [...]. Por el contrario, el grupo de edad de la demanda del *Zoo Aquarium de la Casa de Campo* es más amplio, incluyendo además a familias con niños mayores y adultos sin niños [...].

- (48) Las tarifas de los parques explotados por PARQUES REUNIDOS en régimen de concesión, como es el caso del *Zoo Aquarium de la Casa de Campo* y el *Parque de Atracciones de Madrid* (que presentan en torno al [...] % de los ingresos de Parques Reunidos en el área de influencia de Madrid, incluyendo el Parque Warner), están sujetas a aprobación administrativa y a límites máximos de incremento anual (habitualmente del IPC).
- (49) En concreto, los precios medios de entrada a los parques en el área de Madrid en el segmento de zoológicos y parques de la naturaleza están, de acuerdo con la notificante, en torno a los 16 euros por adulto y 13 euros por entrada infantil (incluidos parques de aventura y granjas escuelas, que se mueven en un rango medio de 12-20 euros); los precios de FAUNIA son más elevados: 24,7 euros por adulto y 19,1 por niño.
- (50) La distribución en el mercado de los centros de ocio en general, y en el segmento de zoológicos y de naturaleza en particular, se centra en las ventas de entradas en taquilla directamente a los consumidores que, de acuerdo con la informante, en 2007 significaron en torno al 68% de las entradas vendidas. Este porcentaje se elevaría al 90% en el segmento de los parques zoológicos y de naturaleza. No obstante, la venta de entradas a través de otros canales (agencias de viaje, cajeros, hoteles, grandes superficies, Internet, etc.) está experimentando un crecimiento paulatino [...].

### **VII.3. Barreras a la entrada – competencia potencial**

- (51) Ni en España ni en el área de influencia de la Comunidad de Madrid existen especiales limitaciones o barreras a la entrada de nuevas empresas en el sector de los centros de ocio en general. Tampoco existen barreras específicas para el segmento de zoológicos, botánicos y de naturaleza, donde las limitaciones no son distintas de las que pueden apreciarse en cualquier otro mercado sometido a autorización administrativa previa.
- (52) En el caso de los parques zoológicos, la autorización para su funcionamiento está regulada en la Ley 31/2003, de 27 de octubre, de conservación de la fauna silvestre en los parques zoológicos<sup>9</sup>, que, con el carácter de legislación básica, pretende asegurar la protección de la fauna silvestre existente en estos parques y su contribución a la conservación de la biodiversidad, estableciendo para ello un régimen de autorización e inspecciones, así como los requisitos para obtener la citada autorización.
- (53) La apertura al público, la modificación sustancial y la ampliación de los núcleos zoológicos, están sujetas a autorización administrativa previa del órgano competente de la comunidad autónoma donde cada uno de ellos se ubique. Esta

---

<sup>9</sup> BOE núm. 258, 28.10.2003, p. 38.298

autorización es independiente de cualquier otra que sea exigible a los parques zoológicos en virtud de otras disposiciones legales que sean de aplicación como, por ejemplo, en el caso de la Comunidad Autónoma de Madrid, el régimen de licencias y autorizaciones establecido en la Ley 17/1997, de 4 de julio, de espectáculos públicos y actividades recreativas<sup>10</sup> y el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones<sup>11</sup>, por cuanto regulan las licencias y autorizaciones de los establecimientos considerados zoológicos (tanto permanentes como en medio natural y asimilables). Con carácter general, la obtención de estas autorizaciones no es costosa ni gravosa para nuevos entrantes.

- (54) Aunque muchos parques de atracciones y zoológicos se explotan en régimen de concesión administrativa, ésta no implica una cesión en exclusiva en relación con un área geográfica concreta, pudiendo la administración otorgar otras concesiones para explotar parques de ocio sobre otros terrenos. El canon que corresponde a la administración concedente no suele ser significativo, sin perjuicio de las obligaciones de conservación y seguridad a cubrir por el concesionario.
- (55) Tampoco puede hablarse de una saturación en el mercado que pudiera hacer comercialmente inviable la apertura de un nuevo centro. Por el contrario, las perspectivas de crecimiento en el sector se ven favorecidas por la escasez de este tipo de centros en determinadas zonas. Así, dentro del área de influencia de Madrid considerada como relevante en la presente operación (que comprende una población de aproximadamente 8,34 millones de habitantes), existen zonas en las que la presencia de este tipo de centros es más escasa. Tal es el caso del territorio correspondiente a Castilla-La Mancha, donde únicamente hay un parque tradicional de naturaleza (Zoológico Municipal de Guadalajara, situado a unos 55 kilómetros de Madrid capital) y no existen otros parques de ocio tradicionales al aire libre.
- (56) Los costes de nueva planta, incluyendo la adquisición de una colección de animales y el establecimiento o acceso a instalaciones adecuadas puede ser más o menos elevado (entre 10 y 45 millones de euros) en función del tipo de negocio, pero no tanto como para considerarse una barrera a la entrada de nuevos operadores. En todo caso, los costes de entrada son, en general, menores en el segmento de zoológicos y parques de la naturaleza que en otros formatos de parques de ocio. En el caso de los parques de aventura y granjas escuela, los costes de implantación son sensiblemente más reducidos, ya que no se precisan grandes inversiones.
- (57) Las empresas activas en el sector de los parques de ocio no suelen llevar a cabo inversiones relevantes en I+D, aunque sí invierten en nuevas tecnologías como por ejemplo en la renovación o seguridad de las atracciones. En el segmento de

---

<sup>10</sup> BOCM, 07.07.1997.

<sup>11</sup> BOCM, 03.11.1998.



parques zoológicos y de naturaleza, si bien es práctica habitual la colaboración entre diferentes parques y el intercambio de *know how* en relación con las actividades de conservación y de cría en cautividad de fauna silvestre, los gastos por I+D no son significativos. Las actividades de PARQUES REUNIDOS en I+D representaron menos del [...] % de su facturación en 2008. En cuanto a FAUNIA, la notificante estima que dicha actividad no representó en 2008 [...] % de su facturación.

- (58) En los últimos años se ha producido en el sector la entrada de diversos operadores y la apertura de nuevos centros de ocio de naturaleza, tanto a escala nacional como en el área de Madrid. En el ámbito nacional cabe destacar la apertura en 2008 de *Biopark* en Valencia, el Acuario de Zaragoza y el Aquarium de Almuñecar. En el área de Madrid, además de la apertura en 2007 del Parque Warner, han accedido recientemente al sector: AMAZONIA con dos parques en Cercedilla y Pelayos de la Presa abiertos en 2004 y 2009, respectivamente y *De Pino a Pino* con la apertura de dos centros de naturaleza-aventura en 2008; además se ha producido la entrada de diversas “granjas escuela”.
- (59) Paralelamente, hay que valorar la competencia potencial que ejercen grupos de implantación nacional y multinacional presentes en mercados regionales próximos, con capacidad para entrar a operar o expandir su negocio en la región de Madrid. Tal es el caso de los grupos: ASPRO OCIO (grupo en expansión dentro del sector, tercero en importancia por facturación, que abarca una oferta de ocio muy diversificada, incluyendo parques acuáticos, zoos marinos y delfinarios, parques zoológicos y botánicos, acuarios de última generación, parques de atracciones y otros establecimientos turísticos y de ocio); TERRA NATURA, constituida en 2005, que ha conseguido en tan solo tres años situarse en el octavo puesto de parques de ocio en general en España y en el cuarto puesto en el segmento de los zoológicos y parques de la naturaleza. Este grupo gestiona parques de animales de nueva generación, en los que ha desarrollado la “zooimmersion”, un nuevo concepto en el diseño de hábitats que permite tomar contacto con animales con barreras invisibles a los ojos del visitante. En 2005 inauguró dos parques *Terra Natura* y *Aqua Natura Benidorm* y en 2007 otros dos en Murcia. Por último, MERLIN ENTERTAINMENT, primer operador de centros de ocio y entretenimiento de Europa y segundo a nivel mundial, que tiene en Benalmádena el parque zoológico/acuario *Sea life Merlin*).

## **VIII. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN**

- (60) La operación notificada consiste en la adquisición del control exclusivo por PARQUES REUNIDOS S.A.U., del negocio consistente en la explotación del parque de ocio-naturaleza FAUNIA, mediante un contrato de arrendamiento de industria y transmisión de determinados activos por una duración [superior a ocho] años.
- (61) Tanto la adquirente como el negocio adquirido están presentes en el mercado de parques de ocio. Teniendo en cuenta las dificultades de delimitar estos mercados dado su dinamismo y a los efectos de esta operación, se han analizado los efectos de la concentración en el mercado de “parques de atracciones/temáticos,



zoológicos y de la naturaleza” en el área de influencia de Madrid y en el segmento más estrecho de los parques de la naturaleza.

- (62) Las cuotas resultantes de las partes en ambos casos son elevadas, significando el [80-90]% en el mercado más amplio (del que [10-20] puntos porcentuales corresponden a FAUNIA y [0-10] puntos más en caso de incluirse el Parque Warner propiedad de la adquirente) y [70-80]% en el segmento de naturaleza (del que [20-30] puntos corresponden a FAUNIA).
- (63) No obstante, existen diversos factores que reducen considerablemente la importancia del impacto que la operación puede tener en la competencia efectiva de los mercados considerados:
- En línea con los precedentes de la Comisión, no parece que los negocios de FAUNIA y de PARQUES REUNIDOS sean las alternativas de ocio más próximas entre sí en el territorio del área de influencia de Madrid, ya que cada una parece dirigirse a diferentes grupos de edad [...].
  - Tanto el *Zoo Aquarium de la Casa de Campo* como el *Parque de Atracciones de Madrid* se explotan por la adquirente en régimen de concesión municipal, con tarifas sujetas a aprobación administrativa
  - [...].
  - El sector de los parques de ocio en general ha experimentado en España un crecimiento notable, con mayor índice en el segmento de parques zoológicos y de la naturaleza.
  - Los servicios de ocio han evolucionado en los últimos años hacia nuevas formas de entretenimiento, caracterizándose en la actualidad por una gran versatilidad y variedad en las modalidades de oferta, que ejercen presión competitiva sobre los mercados considerados
  - Además, hay que valorar la competencia potencial que ejercen grupos de implantación nacional y multinacional, presentes en mercados regionales próximos, con capacidad para entrar a operar o expandir su negocio en la región de Madrid.
  - No hay en este tipo de mercados barreras especiales a la entrada
  - Tampoco puede considerarse que exista ni en España ni en la Comunidad Autónoma de Madrid una saturación de mercado que pudiera hacer comercialmente inviable la apertura de nuevos centro de ocio en general y de la naturaleza en particular.
  - En los últimos años han accedido numerosos operadores al mercado de parques de ocio, tanto de atracciones, como de naturaleza en todo el territorio español. En el área de influencia de Madrid, han entrado, al menos, dos nuevos operadores con cuatro centros de ocio-naturaleza y varias granjas-escuelas.
- (64) Teniendo en cuenta todo lo anterior, no cabe esperar que la operación suponga una amenaza para la competencia en el mercado relevante, por lo que es susceptible de ser **aprobada en primera fase sin compromisos**.

## **IX. PROPUESTA**

En atención a todo lo anterior y en virtud del artículo 57.1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio de Defensa de la Competencia se propone **autorizar la concentración**, en aplicación del artículo 57.2.a) de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.