



VERSIÓN PÚBLICA

Unidad administrativa que elabora:
Dirección General de Concentraciones

Descripción del documento:

Versión pública de la resolución del expediente CNT-155-2017

Tipo de información que contiene y fundamento legal:

Información confidencial

La información testada con la letra "B", es **confidencial** en términos de los Artículos 3, fracción IX, 124 y 125 de la *Ley Federal de Competencia Económica*, ya que fue entregada con ese carácter a la Comisión y se trata de información que puede causar un daño o perjuicio en la posición competitiva de su titular.

Páginas que contienen información confidencial: 1, 3, 4, 5, 7.

Ciudad de México, a trece de abril de dos mil dieciocho.- Visto el expediente administrativo al rubro citado, el Pleno de esta Comisión Federal de Competencia Económica (“Comisión”), en sesión celebrada el doce de abril del mismo año, con fundamento en los artículos 28, párrafos décimo cuarto y vigésimo, fracciones I y VI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 4, 10, 12, fracciones I, X y XXX, 58, 59, 61, 63, 64, 86, fracción I, 87 y 90 de la Ley Federal de Competencia Económica (“LFCE”);¹ 1, 5, 8, 15, y 30 de las Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica (“DRLFCE”);² 1, 4, fracción I, y 5, fracciones I, VI, XXI y XXXIX, del Estatuto Orgánico de la Comisión Federal de Competencia Económica (“Estatuto”),³ resolvió de acuerdo a los antecedentes y consideraciones de derecho que a continuación se expresan.

I. ANTECEDENTES

Primero. El quince de diciembre de dos mil diecisiete, GAP/Trinity Pool 1 LLC (“Sociedad JV”); Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable denominado Fideicomiso Walton Street México CKD 2 número **B** (“WSC CKD II”, y en conjunto con la Sociedad JV, los “Compradores”); LCH Venture LLC (“LCH”); LCH Venture Lessee LLC (“LCH Lessee”); y BSREP Los Cabos Luxco 1 S.à.r.l. (“Luxco1” y conjuntamente con LCH y LCH Lessee, los “Vendedores” y en conjunto con los Compradores, los “Notificantes Iniciales”), notificaron a la Comisión su intención de realizar una concentración (“Escrito de Notificación”), conforme a lo establecido en el artículo 90 de la LFCE.

Eliminado: Una palabra

Segundo. Por acuerdo de nueve de enero de dos mil dieciocho, notificado personalmente el doce de enero del mismo año, se previno a los Notificantes Iniciales para que presentaran la información faltante, toda vez que el Escrito de Notificación no reunió los requisitos a los que se refieren las fracciones I, III, V, VI, VII, VIII, IX y XI, del artículo 89 de la LFCE (“Acuerdo de Prevención”).

Tercero. El veintitrés de enero de dos mil dieciocho, los Notificantes Iniciales solicitaron una prórroga para desahogar el Acuerdo de Prevención. Dicha prórroga se otorgó mediante acuerdo de veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, notificado personalmente el veintiséis de enero del mismo año, por un plazo de diez días hábiles adicionales contados a partir del día hábil siguiente al vencimiento del plazo originalmente otorgado en el Acuerdo de Prevención.

¹ Publicada en el Diario Oficial de la Federación (“DOF”) el veintitrés de mayo de dos mil catorce, modificada mediante Decreto publicado en el mismo medio informativo el veintisiete de enero de dos mil diecisiete.

² Publicadas en el DOF el diez de noviembre de dos mil catorce y su modificación publicada en el mismo medio oficial el cinco de febrero de dos mil dieciséis.

³ Publicado en el DOF el ocho de julio de dos mil catorce, y reformado mediante acuerdo publicado en el DOF el veintisiete de octubre de dos mil diecisiete.



Cuarto. El seis de febrero de dos mil dieciocho, los Notificantes Iniciales, presentaron parte de la información y documentación requerida mediante el Acuerdo de Prevención. Además, en esa misma fecha, Trinity Real Estate Investments LLC (“Trinity”, junto con los Compradores y los Vendedores, los “Notificantes”) se adhirió a la presente notificación de concentración.

Quinto. El trece de febrero de dos mil dieciocho, los Notificantes presentaron la totalidad de la información y documentación requerida mediante el Acuerdo de Prevención.

Sexto. Por acuerdo del quince de febrero de dos mil dieciocho, notificado por lista el veinte de febrero de dos mil dieciocho, esta Comisión tuvo por presentados los escritos de seis y trece de febrero de dos mil dieciocho, junto con los documentos que a los mismos se acompañaron. Asimismo, se tuvo por desahogado el Acuerdo de Prevención.

Séptimo. Mediante Oficio No. DGC-CFCE-2018-017 de veintisiete de febrero de dos mil dieciocho, notificado personalmente el veintiocho de febrero de dos mil dieciocho, se requirió a los Notificantes información adicional, con fundamento en el artículo 90, fracción III, párrafos primero y segundo de la LFCE (el “Oficio”).

Octavo. El ocho y catorce de marzo de dos mil dieciocho, los Notificantes presentaron la información y documentación solicitada en el Oficio.

Noveno. De conformidad con el numeral Cuarto del acuerdo del veinte de marzo de dos mil dieciocho, y en cumplimiento de la fracción V, primer párrafo, del artículo 90 de la LFCE, el plazo de sesenta días que esta Comisión tiene para resolver la concentración notificada inició el catorce de marzo de dos mil dieciocho, que fue la fecha en que se presentó la totalidad de la información y documentos adicionales requeridos por esta Comisión mediante el Oficio. Dicho acuerdo se notificó por lista el veintiuno de marzo de dos mil dieciocho.

II. CONSIDERACIONES DE DERECHO

Primera. La Comisión tiene a su cargo la prevención de concentraciones cuyo objeto o efecto sea disminuir, dañar o impedir la competencia y la libre concurrencia. Asimismo, está facultada para impugnar y sancionar aquellas concentraciones y actos jurídicos derivados de éstas, cuyo objeto o efecto sea disminuir, dañar o impedir la competencia y la libre concurrencia, en la producción, distribución y comercialización de bienes y servicios en la República Mexicana. Por ende, podrá autorizar las concentraciones que no sean contrarias al proceso de competencia y libre concurrencia en términos de la LFCE.

Segunda. La operación notificada consiste en la adquisición indirecta por parte de WSC CKD II, Trinity y Oaktree Capital Group Holdings GP LLC (“Oaktree”), estas últimos dos a través de la Sociedad JV, del inmueble en el que se encuentra el Hotel Hilton Los Cabos Beach &



COMISIÓN FEDERAL DE
COMPETENCIA ECONÓMICA

Pleno
Resolución
Expediente CNT-155-2017

Golf Resort (el “Hotel Objeto”), ubicado en

B

B

La operación se llevará a cabo a través de la adquisición indirecta de las siguientes sociedades: LCH Sub LLC, LCH Minority Interest LLC, LCH Sub Lessee LLC, LCH Minority Interest Lessee LLC, BSREP Los Cabos Luxco 2 (en conjunto, las “Sociedades Intermedias”).

Las Sociedades Objeto son: Thayer Los Cabos Arrendador, S. de R.L. de C.V. (“Thayer Arrendador”), Thayer Los Cabos Arrendatario, S. de R.L. de C.V. (“Thayer Arrendatario”), Oasis San Lucas, S. de R.L. de C.V. (“OSL”) y ExCare Los Cabos, S. de R.L. de C.V. (“ExCare”).⁵

Las Sociedades Intermedias son tenedoras de acciones, constituidas con el fin de detentar las participaciones indirectas de los Vendedores en las Sociedades Objeto.⁶

La Sociedad JV es una sociedad estadounidense constituida por Trinity y Oaktree, con la finalidad de invertir en hoteles.⁷

Trinity es una sociedad estadounidense, dedicada a la inversión de capital en el sector inmobiliario a nivel mundial, incluyendo México.⁸

Oaktree es una sociedad estadounidense, dedicada a la administración de inversiones alternativas, incluyendo el sector inmobiliario.⁹

Eliminado: Veinte renglones, nueve palabras

B

(“Expediente”). En adelante, todas las referencias relativas a folios se harán respecto del Expediente, salvo señalamiento específico en contrario.

⁵ Folios 002 y 003.

⁶ Folios 008, 009, 1540 y 1570.

⁷ Folio 004.

⁸ Folios 005 y 018.

⁹ Folio 005.



**Pleno
Resolución
Expediente CNT-155-2017**

WSC CKD II es un fideicomiso mexicano, cuyo objetivo principal es invertir, desarrollar y operar activos inmobiliarios en México. Asimismo, forma parte de un grupo de sociedades denominado “Grupo Walton”, mismo que se dedica al establecimiento y operación de vehículos de inversión enfocados en bienes inmuebles a nivel mundial.¹⁰

LCH es una sociedad estadounidense, tenedora de acciones. Actualmente, es propietaria directa de LCH Sub e indirecta de LCH Minority Interest y Thayer Arrendador.¹¹

LCH Lessee es una sociedad estadounidense, tenedora de acciones. Actualmente, es propietaria directa de LCH Sub Lessee, OSL y ExCare; e indirecta de LCH Minority Interest Lessee y Thayer Arrendatario.¹²

Luxco1 es una sociedad de Luxemburgo tenedora de acciones. Actualmente, es propietaria directa de Luxco 2 e indirecta de Excare, Thayer Arrendador y Thayer Arrendatario.¹³

Thayer Arrendador es una sociedad mexicana, constituida para ser el propietario y arrendador del Hotel Objeto.¹⁴

Thayer Arrendatario es una sociedad mexicana, que actualmente es el arrendatario y propietario del mobiliario, accesorios y equipamiento del Hotel Objeto.¹⁵

ExCare es una sociedad mexicana, dedicada a la prestación de servicios de nómina al Hotel Objeto.¹⁶

OSL es una sociedad mexicana, constituida con el fin de

B

B

La operación se notificó de conformidad con lo dispuesto en los artículos 86 fracción I y 87 de la LFCE y tramitada conforme al artículo 90 de la misma.

La operación no incluye cláusulas de no competencia.

Del análisis realizado por esta Comisión se considera que, de llevarse a cabo la operación notificada, tendría pocas probabilidades de afectar el proceso de libre competencia y competencia económica.

Finalmente, se indica a los notificantes que la presente resolución se emite a propósito de la operación notificada. En ese sentido, cualquier intercambio de información en proyectos

¹⁰ Folio 006.

¹¹ Folios 007 y 463.

¹² Folios 007 y 463.

¹³ Folios 007, 008 y 463.

¹⁴ Folio 009.

¹⁵ Folio 009.

¹⁶ Folios 008 y 009.

¹⁷ Folios 008 y 2220.



distintos a la operación notificada, que se ubique en el supuesto a que se refiere el artículo 53 de la LFCE, será sancionado en términos de dicha ley.

Por lo anteriormente expuesto, el Pleno de esta Comisión:

RESUELVE

PRIMERO. Autorizar la realización de la concentración notificada por Trinity Real Estate Investments LLC; GAP/Trinity Pool 1 LLC; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable denominado Fideicomiso Walton Street México CKD 2 número **B** LCH Venture LLC; LCH Venture Lessee LLC; y BSREP Los Cabos Luxco 1 S.à.r.l., relativa al expediente en que se actúa, de acuerdo con los antecedentes, consideraciones de derecho señalados a lo largo de esta resolución, conforme a los documentos e información contenida en el expediente en que se actúa.

SEGUNDO. La presente autorización tendrá una vigencia de seis meses contados a partir de que surta efectos la notificación de la misma, plazo que podrá ser prorrogado, por una sola ocasión, hasta por otro periodo similar en casos debidamente justificados, de conformidad con los artículos 90, párrafo segundo, de la LFCE; así como 22 y 37 de las DRLFCE.

TERCERO. En caso de que los Notificantes consumen la operación notificada, deberán presentar la documentación que acredite la realización del acto o actos relativos a su ejecución conforme al escrito de notificación y los demás escritos, documentos e información que obran en el expediente en el que se actúa, dentro de un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la fecha en la que ésta se haya consumado, de conformidad con los artículos 114, primer párrafo, de la LFCE y 23 de las DRLFCE, siempre que dicho acto o actos se hayan realizado dentro del plazo determinado en el resolutivo SEGUNDO anterior.

Con fundamento en el artículo 126, fracciones I y II de la LFCE, se apercibe a los Notificantes de que en caso de no presentar la documentación e información referidos en el párrafo anterior dentro del plazo otorgado, esta Comisión, a través del Secretario Técnico en uso de sus facultades, les podrá imponer, en lo individual, como medida de apremio, una multa hasta por el equivalente a tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización,¹⁸ cantidad que podrá aplicarse por cada día que transcurra sin que cumplan lo ordenado. Lo anterior, sin perjuicio de otras sanciones que sean aplicables.

CUARTO. Esta resolución se otorga sin prejuzgar sobre otras autorizaciones que en su caso deban obtener los agentes económicos involucrados en la concentración de otras entidades u

¹⁸ De conformidad con el Decreto por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación de salario mínimo publicado en el DOF el veintiséis de enero de dos mil dieciséis, el valor de la Unidad de Medida y Actualización deberá ser utilizado como unidad para determinar la cuantía de pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales.



órganos gubernamentales, ni sobre la realización de prácticas monopólicas u otras conductas anticompetitivas que, en términos de la LFCE, disminuyan, dañen o impidan la libre concurrencia o la competencia económica, por lo que no releva de otras responsabilidades a los agentes económicos involucrados.

Así lo resolvió el Pleno de esta Comisión, por unanimidad de votos, en la sesión de mérito, con la ausencia temporal de la Comisionada Presidenta Alejandra Palacios Prieto, quien vota en términos de lo establecido en el artículo 18 segundo párrafo de la LFCE, supliéndola en funciones el Comisionado Jesús Ignacio Navarro Zermeño, con fundamento en los artículos 19 y 20 fracción V de la LFCE y el oficio número PRES-CFCE-2018-077. Lo anterior, ante la fe de la Directora General de Asuntos Jurídicos, en suplencia por ausencia temporal del Secretario Técnico, con fundamento en los artículos 4, fracción IV, 18, 19 y 20, fracciones XXVI, XXVII y LVI, 32 fracción X y 50 fracción I del Estatuto.- Conste.

Jesús Ignacio Navarro Zermeño
En suplencia por ausencia de la Comisionada Presidenta

Alejandra Palacios Prieto
Comisionada

Martín Moguel Gloria
Comisionado

Eduardo Martínez Chombo
Comisionado

Brenda Gisela Hernández Ramírez
Comisionada

Alejandro Faya Rodríguez
Comisionado

Myrna Mustieles García
Directora General de Asuntos Jurídicos
En suplencia del Secretario Técnico

c.c.p. José Luis Ambriz Villalpa. Director General de Concentraciones. Para su seguimiento.

13 de abril de 2018.

De conformidad con el artículo 14 de los Lineamientos para el funcionamiento del Pleno de la Comisión Federal de Competencia Económica,¹ se emite el siguiente voto por ausencia:

Comisionada: Alejandra Palacios Prieto.
Asunto: Expediente CNT-155-2017.
Agentes Económicos: GAP/Trinity Pool 1 LLC, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable **B** LCH Venture LLC, LCH Venture Lessee LLC, BSREP Los Cabos Luxco 1, S.à.r.l., y Trinity Real Estate Investments LLC.
Sesión del Pleno: 12 de abril de 2018.
Comisionado Ponente: Jesús Ignacio Navarro Zermeño.
Voto: En el sentido del Proyecto de Resolución.

Eliminado: Una palabra



Alejandra Palacios Prieto

¹ Acordados por el Pleno de la Comisión Federal de Competencia Económica el 10 de noviembre de 2016.