



## VERSIÓN PÚBLICA

**Unidad administrativa que elabora:**  
Dirección General de Concentraciones

**Descripción del documento:**

Versión pública de la resolución del expediente CNT-049-2021

**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: 2 y 3**



**Pleno**  
**Resolución**  
**Expediente CNT-049-2021**

Visto el expediente administrativo al rubro citado, el Pleno de esta Comisión Federal de Competencia Económica (Comisión), en sesión celebrada el quince de julio de dos mil veintiuno, 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, 87, 90 y 118 de la Ley Federal de Competencia Económica (LFCE);<sup>1</sup> 1, 5, 8, 15, 30 y 154 de las Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica (DRLFCE);<sup>2</sup> 1, 4, fracción I y 5, fracciones I, VI, XXI y XXXIX, del Estatuto Orgánico de la Comisión Federal de Competencia Económica vigente (Estatuto); 2, 3, 23, 27 y 91, de las Disposiciones Regulatorias sobre el uso de medios electrónicos ante la Comisión Federal de Competencia Económica (DRUME);<sup>3</sup> 1, 3 y 13 de los Lineamientos para la notificación de concentraciones por medios electrónicos ante la Comisión Federal de Competencia Económica (Lineamientos),<sup>4</sup> así como el “Acuerdo mediante el cual el Pleno autoriza la celebración de sesiones de forma remota en virtud de la contingencia existente en materia de salud y se derogan ciertos artículos de los Lineamientos para el funcionamiento del Pleno”,<sup>5</sup> resolvió de acuerdo a los antecedentes y consideraciones de derecho que a continuación se expresan.

### I. ANTECEDENTES

**Primero.** El diez de mayo de dos mil veintiuno, **CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número CIB/3570 (Fideicomiso CIB/3570);<sup>6</sup> HR MC Hotel Company, S. de R.L. de C.V. (HRMC); y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando únicamente como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios número CIB/3332 (Fibra SOMA y junto con el Fideicomiso CIB/3570 y HRMC, los Notificantes),** notificaron a esta Comisión su intención de realizar una concentración (Escrito de Notificación), conforme a lo establecido en el artículo 90 de la LFCE, a través del Sistema de Trámites Electrónicos de la Comisión Federal de Competencia Económica (SITEC). El Escrito de Notificación se tuvo por recibido el mismo día de su presentación mediante la emisión del “acuse de recibo electrónico”.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Publicadas el diez de noviembre de dos mil catorce en el DOF y su modificación publicada en el mismo medio oficial el cuatro de marzo de dos mil veinte.

<sup>3</sup> Publicadas en el DOF el ocho de diciembre de dos mil diecisiete y su modificación publicada en el mismo medio oficial el dieciocho de julio de dos mil diecinueve.

<sup>4</sup> Publicados en el DOF el ocho de diciembre de dos mil diecisiete y su modificación publicada en el mismo medio oficial el dieciocho de julio de dos mil diecinueve.

<sup>5</sup> Publicado en el DOF el treinta y uno de marzo de dos mil veinte.

<sup>6</sup> Mediante escrito presentado el diez de junio de dos mil veintiuno, se aclaró que la denominación correcta del Fideicomiso CIB/3570 es “CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número CIB/3570”, y no “CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando únicamente como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número CIB/3570” como se había señalado en el Escrito de Notificación. Folio 03663. En adelante, todas las referencias relativas a folios se entenderán respecto del expediente al rubro citado (Expediente).





**Pleno**  
**Resolución**  
**Expediente CNT-049-2021**

**Segundo.** Por acuerdo de primero de julio de dos mil veintiuno, notificado electrónicamente a través del SITEC el cinco de julio de dos mil veintiuno, esta Comisión tuvo por emitido el acuerdo de recepción a trámite a partir del veintitrés de junio de dos mil veintiuno.

## 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 concentración notificada consiste en la adquisición de [B] del Proyecto PH CDMX por parte del Fideicomiso CIB/3570, y la posterior cesión o venta de ciertos componentes del Proyecto PH CDMX<sup>7</sup> a Fibra SOMA por parte de HRMC y el Fideicomiso CIB/3570,<sup>8</sup> del inmueble ubicado en Campos Elíseos número 204, Colonia Polanco Chapultepec, Ciudad de México, que cuenta con una superficie total de aproximadamente once mil setecientos sesenta y seis punto cero dos metros cuadrados (11,766.02 m<sup>2</sup>) (Sitio CDMX), propiedad de HRCM,<sup>9</sup> en el cual se llevará a cabo la construcción y desarrollo de un proyecto inmobiliario mixto (Proyecto PH CDMX), el cual consistirá en: (i) un hotel categoría cinco (5) estrellas que contará con aproximadamente ciento cincuenta y seis (156) habitaciones y suites, y que será conocido como Park Hyatt Ciudad de México (Hotel PH CDMX);<sup>10</sup> (ii) un edificio destinado a uso residencial que contará aproximadamente con veintitrés (23) residencias que serán comercializadas bajo la marca Park Hyatt y que abarcará un espacio aproximado de doce mil cuatrocientos catorce metros cuadrados (12,414 m<sup>2</sup>) (Unidad Residencial); y (iii) un edificio para uso de oficinas clase “A” y “A+”, el cual contará aproximadamente con un área rentable de veinticuatro mil setecientos once metros cuadrados (24,711 m<sup>2</sup>) (Unidad de Oficinas).<sup>11, 12</sup>

Para llevar a cabo la operación notificada, se celebrarán y ejecutarán los siguientes actos:<sup>13</sup>

- (i) Recientemente se constituyó en el Sitio CDMX un régimen de propiedad en condominio, a partir del cual se crearon distintas unidades de propiedad privativas, incluyendo aquella

<sup>7</sup> Los componentes que se transferirán a Fibra SOMA son entre el [B] por ciento [B] y el [B] por ciento [B] de los derechos de propiedad de la Unidad de Oficinas y el [B] de los derechos del Hotel PH CDMX. Folios 02895, 02899, 02900 y 02901.

<sup>8</sup> Los Notificantes manifestaron que, como contraprestación por sus transmisiones, [B]

[B] Folios 02895 y 02900.

<sup>9</sup> Folio 02900.

<sup>10</sup> Al respecto, los Notificantes aclararon que “(...) [B]

[B] (...)” [énfasis añadido]. Folio 03665.

<sup>11</sup> Folios 02895, 02899, 02900 y 02901.

<sup>12</sup> Mediante los escritos presentados el diez de mayo y diez de junio, ambos de dos mil veintiuno, los Notificantes declararon que el Proyecto PH CDMX iniciará operaciones a mediados del 2023. Folios 02900 y 03665.

<sup>13</sup> Folios 02900 y 02901.





Pleno  
Resolución  
Expediente CNT-049-2021

donde está ubicado el Hotel Hyatt Regency Mexico y aquellas donde se desarrollarán y ubicarán el Hotel PH CDMX, la Unidad Residencial, y la Unidad de Oficinas. HRMC y el Fideicomiso CIB/3570 constituirán [redacted] B

(ii) HMRC y el Fideicomiso CIB/3570 actualmente son [redacted] B  
[redacted]<sup>14</sup>

(iii) El Fideicomiso CIB/3570, sus fideicomitentes y fideicomisarios, afiliadas o en todo caso sus controladores en última instancia, transmitirá su participación en: [redacted] B  
[redacted]  
[redacted]

(iv) HRMC podría transmitir su participación en [redacted] B  
[redacted]  
[redacted]

Completada la Operación, se le habrán aportado indirectamente a Fibra SOMA entre el [redacted] B por ciento [redacted] B y el [redacted] B por ciento [redacted] B) de los derechos de propiedad de la Unidad de Oficinas y el [redacted] B por ciento [redacted] B de los derechos del Hotel PH CDMX.

HRMC se quedará con el [redacted] B por ciento [redacted] B restante de los derechos del Hotel PH CDMX (y en caso de que [redacted] B or ciento [redacted] B ] de dicho activo), y a través de su participación [redacted] B se quedarán con la Unidad de Residencias cada uno con una participación de [redacted] B por ciento [redacted] B<sup>15</sup>

La operación no cuenta con cláusula de no competencia.<sup>16</sup>

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 concurrencia y competencia económica.

Se hace saber a los Notificantes que, en caso de que la operación se lleve a cabo con agentes económicos distintos a ellos, deberán acreditar que éstos pertenecen, directa o indirectamente, al cien por ciento (100%) a los Notificantes. En caso contrario, la operación realizada será considerada distinta a la operación notificada en el expediente en que se actúa.

<sup>14</sup> Como consecuencia de los pasos anteriores, HRMC y el Fideicomiso CIB/3570 tendrían una participación indirecta en [redacted] B en el terreno donde se construirán: el Hotel PH CDMX, a través del [redacted] B; la Unidad de Oficinas, a través del [redacted] B; y la Unidad de Residencias, a través de [redacted] B Folio 2901.

<sup>15</sup> Al respecto, los Notificantes manifestaron que: "(...) [redacted] B (...)". En ese sentido, manifestaron que "(...) [redacted] B Folios

02902 y 03664.

<sup>16</sup> Folio 02903.

Eliminado: diez renglones, dieciocho palabras



**Pleno**  
**Resolución**  
**Expediente CNT-049-2021**

Por lo anteriormente expuesto, el Pleno de esta Comisión:

**RESUELVE**

**PRIMERO.** Autorizar la realización de la concentración notificada relativa al expediente en que se actúa, en los términos de esta resolución.

**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 a los 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,<sup>17</sup> 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 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.

**QUINTO.** Con fundamento en el artículo 65 de las DRUME y el 21 de los Lineamientos, una vez transcurrido el plazo referido de seis meses, contados a partir de que la Comisión haya decretado el cierre del expediente, el Expediente electrónico se dará de baja y quedará archivado en la base de datos que dispone la Comisión.

**Notifíquese.** Así lo resolvió, por unanimidad de votos, el Pleno de esta Comisión en la sesión de mérito, con fundamento en los artículos citados a lo largo de esta resolución, y ante la fe del Secretario Técnico, con fundamento en los artículos 4, fracción IV, 18, 19 y 20, fracciones XXVI, XXVII y LVI, del Estatuto.

---

<sup>17</sup> 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 veintisiete 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.



Sello Digital	No. Certificado	Fecha
TJL/mRzhznBR8hZUI6/PdzC/3ielTQroN3oiLgE sax5p6TcDe1TD5IgwloEn8pv79xdJVgkLklrGjY9 v42FoUDkiOLw/FYhNXbEy4bW64vxS+2AzH4 CVZid7bnZ+B9/40MJ1JY5i+7UNj/sjkXIMY7nK Kp+FdM5zYThRYiR6OwJBzwD8S8k8FesPBxr sk/EjBZCsJ4RF6D+IggO1EnafR306KlqmF75L 9pzwuB1KsMi+NANCYw3OibviYAg9hesf/k3R7 +qckrH0n16wnQR7W9rwr/R8JmPmjWHB92 O65mP4mXO3r/K4jc8dJErSNQQshK7ID0WRX MXVCcQLlpQ==	00001000000410252057	jueves, 15 de julio de 2021,12:39 p. m. FIDEL GERARDO SIERRA ARANDA
QxafnzUkxUTTRluyq4bB4bzg3XMngm1oA/1yj8 +aO5GotGdQHBpr8ooxO6NMBRP kxjJss2xHg k+mmofx5oY2gE49p9so6jpl+q6E2zsD9EFtWE ex8RjwwQyO8xfvFtv21Uat+B8RiNZ0kjVDWlue dGhHuM1Tm0+gjlV9qfHAFJfjDwd+Fk7Ww4YZ coK5juBA5/giY2RXYzLA5BdkdmHM7Jlpgfd+xL JI4feVYUKSMLF7orG9HeulqSSoy+oiWBoxMp 66RFH/NfRPOQ/Myo7VelutbwmXkMovS1R9ph RDKVdKfLSIMTGH75tirrhKMPQv/cC5gkSE7A GmT42EYysA==	00001000000410188472	jueves, 15 de julio de 2021,12:19 p. m. ALEJANDRA PALACIOS PRIETO
JXhvxGU7dE2A44Bu2LXg6qW8jMb1ZzyMB5ai HNw+bKIZ0/SqBDxY97ntuQdnnZHkBha0qLe Wv0L/qCCyHMcdpww67w3wu5qnkWuujuu2O9 0nuF4Bu6Hts5w9ld3/OutorlbpHg+dTBmhNcul wOqfmPy3AXjFllFnPg+WC0LOJd7pH7DANQp YL+pluc+c39ieEjPgYmieoYLwh9G9edB1IC1Q YoOUXFT+R8ExXPcKXrThDnTgk/6Q7FZfu5A FwIA7GdU8eM/g55LMRGeRoqQOowKYeAVN qMziQMTBheufO2KbpgPISWnqoK1NlxsYX9tvP JkJtkx2Tam4Wszsc8g==	00001000000410345478	jueves, 15 de julio de 2021,12:06 p. m. ALEJANDRO FAYA RODRIGUEZ
bBxbEJv8xg9Rf5g/ftqV/nbLQE4wWgzL8vfU20 UgLH7LHfLH1Xxr7eqCtrCLHp1rpA7Ewvt+4HU TbYA/H5MVCV94r95uOFNLuY8eP1c5Z3wJqk eQIQRTbNcmolpyJiU68YvB4qzjsWvr6rZpjX9HG YtL1AJ5G6GfsD+4+hi8s8Mr7pLzEHFfuAWyih DF6cLjn0VlWkCXtOhkz4ci7jvpZLAY0F9hyW6+ b3Q4Z1TB6l7jFuHWeAqy2yQJGosZ6BrL2OTO KXeytJ9Tg3fWZB9WYX5zV8IEvuM01EG+GnK LsQcbjb/WoJrh1eXnsS5wdQJhgLS+bcXnqgN VzyKrqMRvEQ==	00001000000503429096	jueves, 15 de julio de 2021,12:02 p. m. JOSE EDUARDO MENDOZA CONTRERAS
SAdH+leSJ7Z6X6RPXf+Ap7qlkmH6po+HQmu dpULgAci1wz3sBBhOIGMtQdYn5iueAva9+ddnft HT4qJN022p5HKmJqYXuQiuRDhR18wXucyK Cvu4C8ZU5CXsagAjr6+5JLhwCtssyWAu6hQ+ KZB9K0jWpa8vjhAeqB6rtmoY8Hxm1fk0m97JK nPBnn6fkGgRfKR1sYZu74DwPy8GRYjf5//s4v FgBwuUQ89iquwIDs4Ycvim/QdrzqLLzEb5O+y 1q2wLAUK604a50itsH71+YhjZ9cJPJxmv3Qsug 9R0TOC7BQ4o6pLopQsGfpMH2BXddbo5I5KR qshx+zwTmYtRQ==	00001000000411017689	jueves, 15 de julio de 2021,11:50 a. m. ANA MARIA RESENDIZ MORA
KAgkv1yvX9xqT2GkeM0t3oAfWP2pd8SCmrS WluXpcoxhJkPopcrBdep2JjqRNGj0GjkoV6f6DI Lz4BqS2nAy3CNxewfniHyr8r7g1Fr9/Se1SKW 278IjORPScYAk8lfc15DCUBsnfvcwUY+6f9bfa Nn8+Q844xs4VUQvmRw5vqsp1LgFJjtk/PcKk XowbSvC9FwYpETt2qm9rlkzEsZTb1CcCXn4nt ymdYQazVA6o+k26XJhDUBqLHlt5hj+WvlbXv uRx+lrHbUJ0FqnE4K87yiQjcN8m1wYVi8OIWC 5K5M0l/z2ZAHeCBuAX0gJ+hscUhrV4xmuG9 ugF3ATg==	00001000000501919083	jueves, 15 de julio de 2021,11:41 a. m. BRENDA GISELA HERNANDEZ RAMIREZ