



## VERSIÓN PÚBLICA

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

### **Descripción del documento**

Versión pública de la resolución del expediente CNT-123-2022

### **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, 3, 4 y 5**



**Pleno**  
**Resolución**  
**Expediente CNT-123-2022**

Visto el expediente administrativo al rubro citado, el Pleno de esta Comisión Federal de Competencia Económica (Comisión), en sesión celebrada el diez de agosto de dos mil veintitrés, 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> así como 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> resolvió de acuerdo a los antecedentes y consideraciones de derecho que a continuación se expresan.

### I. ANTECEDENTES

**PRIMERO.** El ocho de septiembre de dos mil veintidós, CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número CIB/3903 (PGIM); Parques American Industries, S.A. de C.V. (PAI); Controladora Idea S.A.P.I. de C.V. (Controladora Idea y junto con PAI, American Industries), y CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número CIB/3938 (Fideicomiso Makawi, junto con PGIM y los American Industries, 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 día de su presentación mediante la emisión del “acuse de recibo electrónico”.

**SEGUNDO.** El dieciséis de marzo de dos mil veintitrés, los Notificantes presentaron un escrito con anexos a través del SITEC, mediante el cual presentaron un convenio modificatorio, en el que consta la modificación a la cláusula de no competencia inicialmente presentada como parte de la operación notificada (Escrito Modificación Cláusula).<sup>5</sup>

**TERCERO.** Por acuerdo de veinte de abril de dos mil veintitrés, notificado electrónicamente el día de su emisión, esta Comisión informó a los notificantes que el plazo de sesenta días que esta

<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 oficial el veinte de mayo de dos mil veintiuno.

<sup>2</sup> Publicadas en el DOF el diez de noviembre de dos mil catorce, y su última 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 última modificación publicada en el mismo medio oficial el primero de octubre de dos mil veintiuno.

<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> Folios 3612, 3616 a 3627 y 3628 a 3634. En adelante, todas las referencias relativas a folios se entenderán respecto del expediente citado al rubro (Expediente).



**Pleno**  
**Resolución**  
**Expediente CNT-123-2022**

Comisión tiene para resolver la concentración notificada inició el treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés.

**CUARTO.** Por acuerdo de catorce de junio de dos mil veintitrés, notificado electrónicamente el mismo día, la Comisión amplió el plazo para resolver la concentración notificada y radicada bajo el Expediente, hasta por cuarenta (40) días hábiles adicionales, contados a partir del día hábil siguiente al vencimiento del plazo original, es decir, a partir del cuatro de julio de dos mil veintitrés.

## 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 por parte de PGIM del **B** de los derechos fideicomisarios sobre **B** (en conjunto, los Inmuebles Makawi),<sup>6</sup> propiedad de American Industries. Como consecuencia de la operación, PGIM y American Industries quedarán **B**.<sup>7</sup> La operación notificada se conforma de la siguiente **B**:<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Los Notificantes manifestaron que: "(...) **B**

(...)". Folios 151, 1859, 1860, 3518, 3519, 3635 a 3640.

<sup>7</sup> Folios 161, 162, 163, 2094, 3613, 3518 y 3519.

<sup>8</sup> Los Inmuebles Makawi se encuentran ubicados en:

**B**

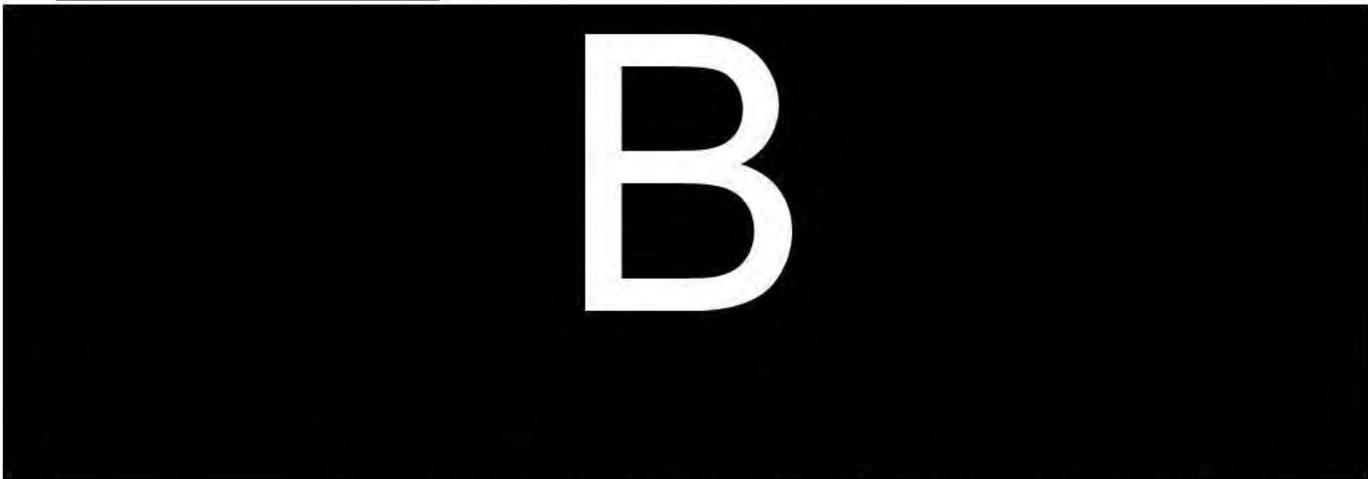
Eliminado: diecisiete renglones, treinta y ocho palabras



Pleno  
Resolución  
Expediente CNT-123-2022

1. El [REDACTED] B [REDACTED], PGIM y American Industries [REDACTED] B [REDACTED] mediante el cual acordaron [REDACTED] B [REDACTED] en los cuales podrán [REDACTED] B [REDACTED]. Al respecto, [REDACTED] B [REDACTED] cada uno tendrá hasta el [REDACTED] B [REDACTED].<sup>9</sup>
2. En esa misma fecha, PGIM y American Industries [REDACTED] B [REDACTED] [REDACTED] B [REDACTED], American Industries aportará los Inmuebles Makawi y PGIM adquirirá el [REDACTED] B [REDACTED] de los derechos fideicomisarios de dichos [REDACTED] B [REDACTED].<sup>11</sup> De acuerdo con lo señalado por los Notificantes, la contraprestación por el [REDACTED] B [REDACTED] de los Inmuebles Makawi es por un monto mínimo de [REDACTED] B [REDACTED] equivalentes a [REDACTED] B [REDACTED] [REDACTED] B [REDACTED]).<sup>12</sup> Aunado a lo anterior, de conformidad con la información que obra en el Expediente, [REDACTED] B [REDACTED] PGIM y American Industries [REDACTED] B [REDACTED].<sup>13</sup>
3. [REDACTED] B [REDACTED], PGIM adquirió el [REDACTED] B [REDACTED] de los [REDACTED] B [REDACTED] que conforman [REDACTED] B [REDACTED]. Por

Eliminado: diecisiete renglones, ciento veinticinco palabras



[REDACTED] B [REDACTED] Folios 002, 004, 005, 151 a 295, 1267, 1268, 1859 a 2091, 3515, 3516, 3517, 3612, 3613, 3635 a 3640.

<sup>9</sup> Folios 211 a 295.

<sup>10</sup> Folios 152 a 210

<sup>11</sup> Folios 005, 1267 y 1268.

<sup>12</sup> De conformidad con el artículo 15, segundo párrafo, de las DRLFCE, para la conversión de dólares estadounidenses a pesos mexicanos, se usó el tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en dólares estadounidenses pagaderas en la República Mexicana, publicado por el Banco de México (Banxico) el siete de septiembre de dos mil veintidós. Folios 005, 2182, 2183, 2184 y 2662.

<sup>13</sup> Folios 152 a 210.



**Pleno**  
**Resolución**  
**Expediente CNT-123-2022**

dicha adquisición PGIM pagó [REDACTED] B [REDACTED]

[REDACTED] <sup>14</sup>

4. [REDACTED] B [REDACTED], PGIM adquirió el [REDACTED] B [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Por dicha adquisición PGIM pagó [REDACTED] B [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] <sup>15</sup>

5. Los Notificantes informaron a esta Comisión que [REDACTED] B [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] <sup>16</sup> En ese sentido, el total de las

aportaciones realizadas en [REDACTED] B [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] <sup>17</sup>

6. Finalmente, PGIM adquirirá el [REDACTED] B [REDACTED] de Inmuebles Makawi restantes. <sup>18</sup>

La operación notificada cuenta con una cláusula de no competencia. <sup>19</sup> Al respecto, mediante el Escrito Modificación Cláusula, los Notificantes presentaron a esta Comisión los convenios

<sup>14</sup> Al respecto, los Notificantes manifestaron que: "(...) [REDACTED] B [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (...)". Folios 1485 a 1654, 1655 a 1858 y 2182.

<sup>15</sup> Los Notificantes manifestaron que: "(...) [REDACTED] B [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (...)". Para la conversión de

dólares estadounidenses a pesos mexicanos, se usó el tipo de cambio más bajo para solventar obligaciones

denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana publicado por el Banco de México

(Banxico) dentro de los cinco (5) días hábiles previos a la fecha de pago conforme a los comprobantes

proporcionados por los Notificantes (treinta y uno de octubre y primero de noviembre de dos mil veintidós), es

decir, de diecinueve pesos con ochenta y cinco centavos (\$19.85), publicado el veintiocho de octubre de dos mil

veintidós. Folios 1279 a 1301, 1302 a 1332, 1333 a 1353, 1354 a 1383, 1384 a 1404, 1405 a 1432, 1433 a 1454,

1455 a 1484, 2182 a 2184 y 2222 a 2228.

<sup>16</sup> Folios 2662 y 2663.

<sup>17</sup> Para la conversión de dólares estadounidenses a pesos mexicanos, se usó el tipo de cambio más bajo para solventar

obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana publicado por Banxico dentro

de los cinco (5) días hábiles previos a la fecha de las aportaciones, es decir, de diecinueve pesos con treinta y nueve

centavos (\$19.39) y de diecinueve pesos con sesenta y cinco centavos (\$19.65), publicados el catorce de noviembre

y quince de diciembre de dos mil veintidós, respectivamente. Folios 2662 y 2663.

<sup>18</sup> Mediante escrito con anexos de catorce de marzo de dos mil veintitrés, los Notificantes manifestaron que: "(...)

[REDACTED] B [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Folios 151,

306, 1267, 1859, 1860, 3518, 3519, 3635 y 3636.

<sup>19</sup> Folios 244, 245, 1876, 1877, 2083 a 2085, 3612, 3616 a 3627, 3635 y 3636.

Eliminado: quince renglones, ciento nueve palabras



**Pleno**  
**Resolución**  
**Expediente CNT-123-2022**

modificatorios al [REDACTED] B

[REDACTED] mediante el cual se modifica la cláusula de [REDACTED] B

- 20

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.

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 son propiedad, directa o indirectamente, al cien por ciento (100%) de los Notificantes. En caso contrario, la operación realizada podrá ser considerada distinta a la operación notificada en el expediente en que se actúa.

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>21</sup> cantidad que podrá aplicarse

<sup>20</sup> Folios 3612, 3616 a 3627 y 3628 a 3634.

<sup>21</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.



**Pleno**  
**Resolución**  
**Expediente CNT-123-2022**

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.

Sello Digital	No. Certificado	Fecha
BCFKXBLSLUAhUGhSqFPYjEHRuINgYsI8aE4 NK+OoMRVjys4w8+pFEI2Wh56drchr3k2llrO3u pIRxI5XQmV/BnPDAr+qI/VwuA1yjbGgVkB3dG9 OSBLZwcvVJapMqWxOPDjPoBys/FdQBlmnl8 ZTcDoQfBfQIWsMhOR33NdrhruNze4c6W9Epg agvJsoXaIX1HhtPK8//NcxBLqG9yRo3Tle8yeUx 2oFqjyewggBkoWse6qr8XZ/TGs4jTmIRXHXrC C0kzHhJ3hqS4PNxQTDub+k/c0A8mnxVgt0hm V9UllxFtYDSIUyCc7WmStDejZ7PzZ3GUXxQ7 OLCMIbX5Akg==	00001000000511731923	jueves, 10 de agosto de 2023,06:03 p. m. FIDEL GERARDO SIERRA ARANDA
Z4onf72ELz6dB9rC+x534/0g1haRQtS2Tsz3W CvSb1LIWccX/rVLILkDmsqzVC0AH12jbR0QVX N23OxsTeXOyJmCqHnW+3+il6Bfeu1civ12f4L9 3xNxRmXMUWFwjYg09w4KqxsCsVF/6hkmH8 Fv9CIVS8KLGFxhR6XdSQuXvUxUhwYkToP5g dmMYp+Eu99a42gdmwJ9CVtzTpp5jcDFMPfe7 fWkAvPsHQNBjHGc5ms8BB3lcQfUjU12h0b/tpS N5+fcpc2rY1SjBDdfdG3M9XBOBrpDd5jollbR 5QPzXk569toElOgUC8TEIPjbK3HLPETjJk4n/ rsjNRJBPTA==	00001000000505536123	jueves, 10 de agosto de 2023,04:55 p. m. RODRIGO ALCAZAR SILVA
T/BEdKVUo73CTJixtNglq7vltwoj6Gzus7kicciC AfdUnDD551EHH3o11kDCIBRgXhJ3QmYawsY 7ssJEyWbP7D7KAYwYtoxeFAknvh6b8loF6Pd Y7y+cRTdAd9vc2sjqNDwWeOgx3SndePdjQs VljsRotOsisoUuflfCzsSEntX85lg76l+JjEuj+exc Xd2wSdVzHUjY5giow3NPjmyQe+UWX7J/0Z6 MFP97Q3O1ZWe2sdu4cpreMv1t/VK9bbXvrJi 7PKixdH36WkfwuLWWqbc5x6OipbzyqU14xnP 6MzcQPt/0fyGzzokPckmeNBiN94iK07mpfNGuv AzfS5A==	00001000000512348861	jueves, 10 de agosto de 2023,04:39 p. m. ALEJANDRO FAYA RODRIGUEZ
DjmsmPYTsLYVMcTIHGp93eIAEXBRVNNY2 hY9VJW1a3xwVam/pTcuEFUuaYKQNMhrA9y2 sM6WfULqjzeSj+vbilFa5X8Q7GE51dbyADrR TyxLUu/ZXNQCneTIB9W+sJQn+//MYYSTy4J MQvKrT+TEt1X2xZz+0OdH1/IYqjPWK7CqHYC mD5JVwM1tH25lpGhkVlyLhCUxr3e0GOCu/1Z jR7U3Mlz2ur7TFMRzxGARQZLk1caSV+fzzq3j 2/k0WaAREBjtmilA2I6J07STECpff5dSHU8lvX9 Kzlw9kUDZjW4YHa55agvuvYUainHmPeQXum 12wzHZdtWDWrrUxw==	00001000000513129202	jueves, 10 de agosto de 2023,02:16 p. m. ANA MARIA RESENDIZ MORA
LNwYAUJr+8jQryNBF1bne0+AvKXCpuCvSCjk WwB0jSatSwlpMTHFdj5hQTUaV0TPBMXv4c/ VdgyNMn7mPF9WovAXdDdOnCiXw6tlgXGA9o YUzA7L7UVYrNmwb/bDf6BIVSRL4cm0X46lq X7cHPv4CsowjQK8tJK5Ksod5yj+Ow+cXNAEA llsrF393c6T5lcmd5/Rjl9ceN92Wc3MMmqkDxx gHW7M12c7I3ZiY4alu+tKTZ7Tlj/42t08ewS8/dP UWE0vH4K/EMZK5KJT3XFcE7eEpSeono0eHt CRI7NnmHTXLBhrlggvL2z3Et6lyHvKNJTN5kq ZmYs9DPxQvrfxA==	00001000000513723553	jueves, 10 de agosto de 2023,02:10 p. m. ANDREA MARVAN SALTIEL
XdFMGFAzAvC2lqX4xCxMWWjSHAKs5mzyBS dR1kzwbU8fMhZzV9xO25FDBdkOKHgm6HQU kEOLpsH2igxkLiTYMY4cpe70Y4+8aV89Ftc7S SxqL1j9sbxjKXru6O/pqP7S1H9v7BmBrdSydzj DDHLCSto7P4WNUwidG0R8RVNqW6l83LaR XaDMx0rP0bH0Udh2D3LVUmaRV/mRiuvWw+C q1VFbWLOSS9ixZ6Uy/zwpIK69ISZCzNi4srhhr mzuJ8GEqMZFeTZPBkGhBUq+01ToCARPOQ UwC42WLRMOsZmv9EIEKJ5U1O4WxLtcA3prw Z/NdEpPLC24Cd7KUIMFJTFg==	00001000000501919083	jueves, 10 de agosto de 2023,01:56 p. m. BRENDA GISELA HERNANDEZ RAMIREZ
G/4AZLMLOxHqfdLlpjXanFGDejzRSrBYI/H4Ko rGld7sg1eJKZmbWw7LBMgqEygPd9s1VgHD5 1lImOWtZMggJarZjyMyBbCp2W1zvDnunwjZI5j hTDrHT3jqwEqolRhza3GU0UQqAb0rFda6mop 8y2rInl2ucHtVH7y4113cGhB6nf/ERLIny4QdGF gm7rVXv+VosgCM3s8IAIvaOH3aAGgKRh5xV 0WxJOW7KQ+STc1jO+ZQz/Tfbul1O0o9aq3tpv yzPqa07y+gwE1loXG9LDFLW9ftkwnLjwgvTP YMkaVfSFTB3w6Nx5PRpcyQc4RGCSJm6fhhi 9Buh1kAMm3g==	00001000000503429096	jueves, 10 de agosto de 2023,01:48 p. m. JOSE EDUARDO MENDOZA CONTRERAS
f2rhhho4ws17AGWYN7eUAHeTaalF/2cYGC 13w1kESLvwI9R39E6E5yi4QSVr/iOyXxtZC0yC NraY0K1vdnM9QAsfHbUnq6jpmGmi7dvc4HF1l s0dUB0VtK+IsknRCA/M4NTY2rboKsAeOTXkAI poi0d24weTf8ENpesxRzilSehA9LZFTSb9s7IN 0LGFhQXSDx/llWY71FijEy+ZLJ957q1uJdV90 auvw5PuUwLqRyVrZzik2M8NtPsfEQkqT93kv n1C6iTD95rMXebiky1f3e4ptgDKcELoUxwyS+j pgLcdXt6pRsajBz5YAlow/VOh5IXNs5W0Av6 QWWA==	00001000000502924343	jueves, 10 de agosto de 2023,01:42 p. m. GIOVANNI TAPIA LEZAMA