



## VERSIÓN PÚBLICA

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

**Descripción del documento:**

Versión pública de la resolución del expediente CNT-034-2024

**Tipo de información que contiene y fundamento legal:**

*Información confidencial*

La información testada con la letra "A", es **confidencial** en los términos de los Artículos 3, fracción IX, 124 y 125 de la *Ley Federal de Competencia Económica*, toda vez que se trata de datos personales cuya difusión requiere el consentimiento de su titular.

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, 2, 3, 4**



**Pleno**  
**Resolución**  
**Expediente CNT-034-2024**

Visto el expediente administrativo al rubro citado, el Pleno de esta Comisión Federal de Competencia Económica (Comisión), en sesión celebrada el veintisiete de junio de dos mil veinticuatro, 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 veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, [REDACTED] **A** Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en su carácter de fiduciario del fideicomiso 321 (Fideicomiso 321 o Adquirente); Banco Ve Por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en su carácter de fiduciario del fideicomiso 368 (Fideicomiso 368); CI Banco, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del fideicomiso CIB/560 (Fideicomiso 560); Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del fideicomiso 3193 (Fideicomiso 3193); Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del fideicomiso 3194 (Fideicomiso 3194); Pulso Petem, S. de R.L. de C.V. (Pulso Petem); Puerto Morelos Developers, S.A. de C.V. (PMD); PVD Investment, S. de R.L. de C.V. (PVD); Controladora BRERC, S.A. de C.V. (Controladora BRERC); Controladora DRERC, S.A. DE C.V. (Controladora DRERC); Controladora Vallarta, S.A. de C.V. (Controladora Vallarta); Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del fideicomiso 3500/2020 e identificado para efectos fiscales como “Banca Mifel”, Sociedad Anónima, fideicomiso 3500/2020 (Fideicomiso 3500); Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del fideicomiso 2681/2018 e identificado para efectos fiscales como “Banca Mifel”, Sociedad Anónima, fideicomiso 2681/2018 (Fideicomiso 2681); Four Towers Enterprises Mx, S. de R.L. de C.V. (Four Towers); [REDACTED] **A**  
[REDACTED]

<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 veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro.

<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 nueve de octubre de dos mil veintitrés.

<sup>4</sup> Publicadas en el DOF el ocho de diciembre de dos mil diecisiete y su última modificación publicada en el mismo medio oficial el nueve de octubre de dos mil veintitrés.



A

A Fideicomiso 321, Fideicomiso 368, Fideicomiso 560, Fideicomiso 3193, Fideicomiso 3194, Pulso Petem, PMD, PVD, Controladora BRERC, Controladora DRERC, Controladora Vallarta, Fideicomiso 3500, Fideicomiso 2681, Four Towers, A

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. El Escrito de Notificación se tuvo por recibido el día de su presentación mediante la emisión del “acuse de recibo electrónico”.

**Segundo.** Por acuerdo de veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro, notificado electrónicamente el día siguiente de su emisión, esta Comisión tuvo por emitido el acuerdo de recepción a trámite a partir del siete de mayo de dos mil veinticuatro.

## II. CONSIDERACIONES DE DERECHO

**Primera.** La Comisión tiene a su cargo la prevención de concentraciones cuyo objeto o efecto sea obstaculizar, disminuir, dañar o impedir la competencia económica y la libre concurrencia. Asimismo, está facultada para impugnar y sancionar aquellas concentraciones y actos jurídicos derivados de éstas, cuyo objeto o efecto sea obstaculizar, disminuir, dañar o impedir la competencia económica 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 económica y libre concurrencia en términos de la LFCE.

**Segunda.** La operación consiste en la adquisición directa por parte del Adquirente<sup>5</sup> de:

B



Pleno  
Resolución  
Expediente CNT-034-2024

a. Tres (3) hoteles identificados bajo los nombres de: [Redacted] B  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Como contraprestación, [Redacted] B  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]<sup>12</sup>

b. Activos mobiliarios propiedad de [Redacted] B [Redacted] los  
Vendedores de Activos Mobiliarios).

[Redacted] B

[Redacted] B Folios: 011, 1342 y 3916. En adelante, todas las referencias

[Redacted] B

Folios 012, 013 y 4291.

<sup>10</sup> El cual se encuentra ubicado en [Redacted] B  
[Redacted] Folios 011 y 1342.

[Redacted] B

<sup>12</sup> Folios 012, 013, 014, 4274 y 4291.

<sup>13</sup> Al respecto, los Notificantes manifestaron que la aportación de activos mobiliarios [Redacted] B  
[Redacted]



**Pleno  
Resolución  
Expediente CNT-034-2024**

Como contraprestación, los **B** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED],<sup>14</sup>  
[REDACTED]

La operación no cuenta con cláusulas mediante las cuales se establezca alguna obligación de no competir.<sup>15</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 competencia y competencia económica.

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 de la Secretaría Técnica 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>16</sup> cantidad que podrá aplicarse por cada día que

**B**

<sup>15</sup> Folio 014.

<sup>16</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-034-2024**

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 competencia 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 podrá dar de baja y, en su caso, 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 de la Directora General de Asuntos Jurídicos, en suplencia por vacancia de la Secretaría Técnica de la Comisión, de conformidad con los artículos 1, 2, fracción VIII; 4, fracción IV, apartado A, letra a; 18, 19, 20, fracciones II, XXVI, XXVII y LVI; así como 50, fracción I, del Estatuto.

Sello Digital	No. Certificado	Fecha
qSVwnutHTf/139/9alnM6fxQZq5ork+ZEgGDQN IPALM9Ev6GjVilisXhzUeazApS5FehUXUkvrZ j4adhuCv3xSdE6055HhGXCAhJMRyW4TMUp/ ugRHfAXtZ2SsrOvnuBuEq7qpXB3GzPAjkKom 5wq5DeFRiy43g5aIsLV8bD+DbbMrd5X6LbDu8 QD83Xnu18RnQ/7SSG1q0qR6AXQ6YKDnO6p N9WABUSY M02eDghvH7llgy+zRlsj7Zp/1osOP ZSQs9acBDYfovll9kr8eXrTvuAyXrNE3ZaWDFf xZhQrGo57gF4slJflwvx0OzcU79GovGQslwgxf 3SRqawRcWA==	00001000000516756001	jueves, 27 de junio de 2024,05:16 p. m. MYRNA MUSTIELES GARCIA
kqCgLfBHqg48VOqrx0v8u7TXirVdKnSjfkx/tH9 9nek86xhErXJnrFz7xnQU8OZP7DWGHhGdYh nKo/NC+RPxtW5NT34d/gHzRyZslX5eeBe9cE2 HOIMA20mVm0fOWfzFBwR/crc9S1U47pZNDv QY7r7z++xrHLc90itYIMhxAj7PzF6B1H1C+Sliy MNqOVU+kaL84EYBBpv3YnZhGgiQIN9pvVpF vt7WZc+C6dq/3vaTCCAQ6qyTny9KEWjxI5d9 EpwMDbzYkHQK6B/wWjxcBle1tL5KUVNxpWi J5R1AAxNORZWFcxFonGmkDrGyJY NionIDU cJ+N/h7Acu9ucLg==	00001000000512348861	jueves, 27 de junio de 2024,04:35 p. m. ALEJANDRO FAYA RODRIGUEZ
Ppduj2q+FGuKhCvBT3jkX7+hEwt2w59OmQD0 HJVYqXbPoDbiQUcQ4X1oMR22FjWtPSFVIGH Xm/UHrtel7d4Pmwr+d0SQDauY5H0QGV0B7q iseauEidk7UL9spJy2mGM297WgtCPIo0n8Kxj 5j+DWkuc5LkCmL1Zf3An3tig9kpDcvrP284d1 CEdFAEOmlO55vjvVsz/B2sQjKLuwkHTmcmQ +G0yrRQ5nYB6zCHkNbUWL9MXkETiyATaJT2 DJeufkRSP6tCiuvznnDrrgtGialJcKUocXNUU2 QAwBd6BiM8Q6bS7Am6pRaTHxAWFfIXV6Sv zQVxtbv2QPT/FbKFvQ==	00001000000703050164	jueves, 27 de junio de 2024,03:45 p. m. BRENDA GISELA HERNANDEZ RAMIREZ
gtvr/XmH2Kz8matmpu/ biQADICM2d0SY4L TyE gecoXgF4Br8BisP7SCa/WAydbZvcNmc146jtyL dgRyZLISdoQr1Oc9k/6SHd7Q/yXaw1f9XwcRu wPGWM7/Edyn8AjDsS6VdnEMlMniztf+aZq8fj CIEAsTJbqhOO8mY3UqXqjBECy++fJVIsu0TC H9gl9DsoABzbFdROL/Ct0gfwC+bJHtrlahBPD2 GXsqwJ6nYM3euodH1euTZZ7R7ZUYzZ7Spwj beFQH8T1os0qmp3ekYN48T8GnO7PrQ5/TzE gUD6wKJTJA9Yf+aCNLQVDJ78gKofevqrU5o6 rFHUf6jFgw==	00001000000513723553	jueves, 27 de junio de 2024,02:15 p. m. ANDREA MARVAN SALTIEL
XIEcUlrmaQ6YyTYZ9kS0T7RZpdqL1TsBq3latf ut3jBN3AspQle+C0gE5DcW7TkkKD8xpE3k7Q ceiX8DoM6Is7Eq3f1bYO7u7QMrrhixGMuMjC/ GCorKxUMfanQ7N/d6p0cCx7JpbAQQ6wfZ++8 nczjMyI9EXyEVNfxLfo7MBUfBUPTgx2SawlpE ynPWkiRxp9NxxVnuVQwPv0u/715Z87v40Ww6 hUfIO2NF7cZn9ACulhQJZSHweyOzXz61sls8 WjczFbmd3tQMwWjTUXLJDQBDhrEGfRai3Yxs UIVLE6AspqCQUITiDw+HctkMBNT60yQU8R/ NIYhtahSwTrzQ==	00001000000705452429	jueves, 27 de junio de 2024,02:11 p. m. JOSE EDUARDO MENDOZA CONTRERAS
bozJ0oLBNJlewEWC53Xouzcf15JL2A2g1qdZf PCV/DyE5Z3eEtyzUdOiwTcVY7bTW3qPIFOD VBubYTKQ7jfnku1C8neib7FOc/YPK82zRzGYd qBeaAoTrqjID73mZH6KRR6xpYEq6g7eYuuDR 98aTXnq21bYMsTYY1qB1JzHI5OKWgksAmKy 2KxgPNke76JHmc7QdXMe6aL5bDKR/FO09NI SR3jOkdRza1YNW7nQOL87Wg+gvjJ/1ScoyJm 8u30cSAsYZaKM3HAUEhx2wRQPEAOuwF/2 UIHwIZQq7Zi64gqyo3kB0106fdb0L1jLUYaxLC XYeOI8+M4QuNEL6QFzfYg==	00001000000513129202	jueves, 27 de junio de 2024,01:50 p. m. ANA MARIA RESENDIZ MORA
S/sYm1nEFp8YfeVf17ylwunhEhcGTWaFjzwFA Nv28fO7auF0C6Qoelq7QhYxmn4ByOBbJW1y nbVhXrt28XQHWhvm7cckl3cxCcnBVdCjnpdt0 BcwAF/M9qt6E+BSbCFDQU5ZU1SE/ulqMwI WCNIZ734AJZeXuT+RD4u5+xW0IETyj6L4Tp hwaKNUYPst8GRYtflNTi5vqNXAVh8SwY9fp6 8a9k7a9EQ1Ppe9sh20mNYcbMsUkheMzdWY uhrSoUoe61L9Vadf03O+L5lgbq2OiPrn0b//YOP KObkMtfx26QFJNAq4PnWV48o9VFWs6RV5G gJNEIMUnpaqgdxiZCg==	00001000000707787623	jueves, 27 de junio de 2024,01:40 p. m. RODRIGO ALCAZAR SILVA
hJmm5bJm7VW33aDoXjRXMAoFnHM1tGBGE 5p5Rfe4+61y3A6k0gof8PCJwgbWqa/CluL8oA1 rvdsstf+RLEexRibxZsTaH2LyIXxWKdGK+hJOI 35ycS26KBUID3ghF6GWhE0PtmK8dNdUzflQ Wo1Zv9ZxomSU/qqqSkB95mOmOrltRSL9LE+n GCLsv1qjkans83q3XPH77T0pm00tZQ0yme+ PFNK6F18dCEDpC3kDRG2bbyw74duLclFON 0y2srF/FcqUd1M3Vversqymiq+M4eLANVBPbb rt5s+rIzxD/dXcQJfE3cT6/BkY+a7itMeaqZ41gL pCfu2rj7+7Gw==	00001000000704356265	jueves, 27 de junio de 2024,01:03 p. m. GIOVANNI TAPIA LEZAMA