



VERSIÓN PÚBLICA

Unidad administrativa que elabora:
Dirección General de Concentraciones

Descripción del documento

Versión pública de la resolución del expediente CNT-155-2024

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



**Pleno
Resolución
Expediente CNT-155-2024**

Visto el expediente administrativo al rubro citado, el Pleno de esta Comisión Federal de Competencia Económica (Comisión), en sesión celebrada el diez de abril de dos mil veinticinco, con fundamento en los artículos 28, párrafo décimo quinto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; así como los transitorios “*Primero*”, “*Décimo*” y “*Décimo Primero*” del “*DECRETO por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de simplificación orgánica*”,¹ 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);² 1, 5, 8, 15, 30 y 154 de las Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica (DRLFCE);³ 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);⁴ 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);⁵ resolvió de acuerdo a los antecedentes y consideraciones de derecho que a continuación se expresan.

I. ANTECEDENTES

Primero. El diecisiete de diciembre de dos mil veinticuatro, Alterra Landco, S.A. de C.V. (Alterra), Foraz y Luemas, S. de R.L. de C.V. (Foraz), Austral Developments, S.A. de C.V. (Austral),⁶ Golazo, S.A. de C.V. (Golazo), NHLBX, S.A.P.I. de C.V. (NHLBX),⁷ Punta Piedra Brisas, S.A.P.I. de C.V. (Punta Piedra),⁸ San Tulum, S.A. de C.V. (San Tulum) y Piedra Vieja, S.A. de C.V. (Piedra Vieja, junto con Foraz, Austral, Golazo, NHLBX, Punta Piedra y San Tulum,

¹ Publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el veinte de diciembre de dos mil veinticuatro.

² Publicada en el DOF el veintitrés de mayo de dos mil catorce y su última modificación publicada en el mismo medio oficial el veinte de mayo de dos mil veintiuno.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Publicados 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.

⁶ Los Notificantes señalaron que: “(...) [redacted] B constituye un error involuntario; [redacted] B (...)” [énfasis de origen]. Folio 1158. En adelante, todas las referencias relativas a folios se entenderán respecto del expediente citado al rubro (Expediente).

⁷ Los Notificantes realizaron las siguientes aclaraciones: “(...) se identificó un error involuntario [redacted] B [redacted] [énfasis de origen]; y que “Se aclara a esa H. Comisión que [redacted] B constituye un error involuntario; [redacted] B Por lo tanto, NHLBX estará sujeta a los derechos y obligaciones de los documentos jurídicos mencionados y participa como promovente en el expediente citado al rubro” [énfasis de origen]. Folios 1128 y 1157.

⁸ Los Notificantes señalaron que: [redacted] B [redacted] [énfasis de origen]. Folio 1151.



Pleno
Resolución
Expediente CNT-155-2024

las Vendedoras, junto con Alterra, los Notificantes Iniciales) 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. El veintisiete de enero de dos mil veinticinco, TFHC, S.A.P.I. de C.V. (TFHC, junto con los Notificantes Iniciales, los Notificantes) se adhirió al procedimiento de notificación de la concentración tramitado en el Expediente, y ratificó en todos sus términos el Escrito de Notificación.

Tercero. Por acuerdo de doce de febrero de dos mil veinticinco, notificado electrónicamente el día de su emisión, esta Comisión tuvo por emitido el acuerdo de recepción a trámite a partir del veintisiete de enero de dos mil veinticinco.

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.

[espacio en blanco]



**Pleno
Resolución
Expediente CNT-155-2024**

Segunda. La operación notificada consiste en la adquisición por parte de Alterra, directa o indirectamente a través de TFHC,⁹ de determinados bienes inmuebles ubicados en Quintana Roo,¹⁰ propiedad de las Vendedoras.¹¹

Como resultado de la operación, Alterra adquirirá, directa o indirectamente, la operación de los hoteles identificados como [REDACTED] B [REDACTED] ubicados dentro de dichos inmuebles.¹²

La operación no cuenta con cláusulas mediante las cuales se establezca alguna obligación de no competir.¹³

Del análisis realizado por esta Comisión se considera que, de llevarse a cabo la operación notificada, esta 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 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.

Finalmente, los Notificantes señalaron que: “(...) [REDACTED] B [REDACTED] [REDACTED] dichas entidades realizarán una reestructura interna [REDACTED] B [REDACTED] (...)” y que “(...) la reestructura antes mencionada se llevará a cabo antes del cierre de la compraventa. En este sentido, la Operación, una vez aprobada por esa H. Comisión, se llevará a cabo de conformidad con los siguientes pasos: i. Alterra y TFHC llevarán a cabo la reestructura [REDACTED] B [REDACTED]

⁹ Los Notificantes señalaron que “Alterra cederá la Carta de Intención a [TFHC]”. Asimismo, los Notificantes manifestaron que Alterra y TFHC llevarán a cabo una reestructura en los términos señalados en sus escritos. Folios 011, 012, 1154, 1155, 1250 y 1283.

B

Folios 314 a 316.

¹¹ Adicionalmente a la adquisición de los inmuebles, la concentración notificada incluye la cesión, directa o indirecta, a favor de Alterra de la operación de los hoteles ubicados en dichas propiedades. Folios 011 y 012.

B

¹³ Folio 013.



**Pleno
Resolución
Expediente CNT-155-2024**

B

ii. *Se realizará la firma de la cesión a favor de TFHC y el Contrato de Compraventa*¹⁴.

Por lo que hace a dicho señalamiento, se hace saber a los Notificantes que esta resolución no abarca dicha “reestructura interna”. En ese sentido, los agentes económicos que en su caso participen en dicha operación deberán evaluar si tal operación actualiza alguno de los supuestos previstos en la LFCE y, por tanto, si deberán notificarla a esta Comisión previamente a su realización.

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 del día hábil siguiente a aquel en 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,¹⁵ 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

¹⁴ Folios 1154 y 1155.

¹⁵ 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-155-2024**

anticompetitivas que, en términos de la LFCE, obstaculicen, 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 podrá dar 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 se emite en la fecha que aparece en la firma electrónica. Lo anterior, ante la fe del Secretario Técnico, con fundamento en los artículos 4, fracción IV, 18, 19 y 20, fracciones II, XXVI, XXVII y LVI, del Estatuto.

**Andrea Marván Saltiel
Comisionada Presidenta**

**Brenda Gisela Hernández Ramírez
Comisionada**

**Alejandro Faya Rodríguez
Comisionado**

**José Eduardo Mendoza Contreras
Comisionado**

**Ana María Reséndiz Mora
Comisionada**

**Rodrigo Alcázar Silva
Comisionado**

**Giovanni Tapia Lezama
Comisionado**

**Juan Francisco Valerio Méndez
Secretario Técnico**

Sello Digital	No. Certificado	Fecha
mMzA9cXQX3ryweJ1AqM9wVgTrY8/7IT+7pkO I451vR1lvNKla8iw5kHLoFhUm34/4ZpFgTenhIQ VWe+ylLBU34YX/elnsVuoS7idlhYRA9CHMk6e X3/uAgvMsZweQbekXjxi5AGjlpNaP3ivmpeh7T Nz9FwMezQUb8gs5nEyI2OuSv5njaQEcAK49 NIqn25kpTuvlGEBu2MKIvBXkwXIHcHx+80Y4t0 sH9Q8qNv6J46ufxzDMus1bNiaf0/sVWvudIC+4 nZgkJey9r8XKtzf3zqF2RARFY0H0RpgiM0G+Q hvl8d9j5MTArOFtDn4bu/hjwPoRySZ2ECNZe5 X9tJoQ==	00001000000705289306	viernes, 11 de abril de 2025, 12:44 p. m. JUAN FRANCISCO VALERIO MENDEZ
bBMbPAxClVCceqj5xSYV5iv1BVqvuM8pVii4ID SLcSvpjn6onMC22keORnQYq1UnU+Vy7Eht8 QldlFDgp9GLqMrdOjt+E32E+mY/z6VckKJbT9 R/cxklaHMHRuWCOJuGFsakjF5nhmU9YCaDo CiV1vd+xWMLXlnac+MGowE8lxO6X2O2reyV0 VcpHrhRqAsm+uLS7p9pGC5fjlpkrohZYyWNR G3V+N7EWvILyQOQHbamoUhmqvIMwDfQqM 3iW09xqkf1BwtGto/1g0dr1UAUyHTcDhkywpb2 Kb/2a0yixS85ULWR3Mxp4cuWaDQix+xrattA3 MyeZalGqy/2afGoYQ==	00001000000707787623	viernes, 11 de abril de 2025, 10:44 a. m. RODRIGO ALCAZAR SILVA
WXswC8zi/C6o1Um10/7iiDxnCaWfyZMHXPhk 6H+Wv3Hn1x1X5bZXN1p83cAzQri8gkveBZtq dp95vdglXXU61gj/02f6S7NrkjdULodnjhVDUMN I69zWV75hTd699e8NrrAkx4s/tQUvVfJBwj6Go SRx/hl+Z0c7f3wJjQ3ACWjStE1eSGMxLcFoU 8AkKQI0eBTtGI+MRoaHN09IPEokF/cScOFrG MOWZQqAB4LVwtyB8U3ixLa70K5mtquhnugA H5eHCWPvjTOlrQLtYz6iY7QHCEvQtJt4PZL3d C9e6L7mysahz3QSOVMK7C/grc94v9GPTMo2 XaLldfEyGA==	00001000000513129202	viernes, 11 de abril de 2025, 10:34 a. m. ANA MARIA RESENDIZ MORA
WNQ/1vDN8cF0qFzNpiRxPituVM1e9pIPmTrzw k4w2wBFjKgz8yh91LnrXYTqxDxCo4KmkbkKJ ble7dNMJdL2dd0SSkm3gmjraMqSylmmfz/aO/0 rFDd21RPPCD9wgDCseRBHf8Vgqz0yLzk09A oT2+3iDyD9oWl8ER6HNo8o5Bwkb+FwYcqG CTZDC1quRB8t7yO2XD21SFwlyob+SAl+JQW 5JcnDtRIRzq0qfXzGTRN7+gQpHZuNcEAc0W+ r4GpdNzlqczb7S44jj512Yd40DZMJ6U+c+vmX +tG6FIHg536/ITKWHU6FB5GK7GwRxnIKGSeq AfankPLMcVr1og+w==	00001000000703050164	viernes, 11 de abril de 2025, 10:10 a. m. BRENDA GISELA HERNANDEZ RAMIREZ
dwYOrQMK9SUWifmq1TaN1QftOdPwmg77vI5 X/bpP7LWgHx6W3B4YKzui8skE7rPo+uBoGZU YFbDwtEynDsOulMc4Yqd7CjkhqS1dMKMNHbZ RveaQrot8bXKg8yqqfo3gize32Da9BuFvC1yI2U 8S5XKuVklwDZ8cvuN9Bi9vs6zJwmA93NH5q/ T+WEHPg0elfDiwu9NZfal2OFjhursC6ePbNLd b9gILLahYnHuTFMQ7zj3ojowTtpSJCXbPMTa2 pYgTan6p4FdwDPh/Ds2vbaBrjsahL3il9jHctF82 8v/gO19dnjZti8cHV1W359I92u84+1q63pxGhH cdTB1Pw==	00001000000705452429	viernes, 11 de abril de 2025, 10:06 a. m. JOSE EDUARDO MENDOZA CONTRERAS
CKStjGFyh/izw8/8JsKcKsCm5HnFDj/CXq474H Kaz+qjn6ugruIMZSFy6i9/k7BXZXDpawIBSal+D FfQWaElsJKHpOVOARKIM+9GBpASOaLt4Zca Fc4FT01+MN7JPCaMoFRtRsB8V5AG4pC24v TDD1nzhOrkuEAWN8FWXsCnkhKFwVEcc1bs ZIZtbUwB550EcTncPgX2aTMSnbZ/YdwJqBAO Ro643T974fn+KJIsacBvIPTAaZ4OTgYpVgXoe Do500IAAKXppqAtpbqC28MxtNe6kU8xriCeBeX8 Th/cKviUZybxHeLTK0F2IF8OIQug9IG0Ool06D kZPslIA9dBg==	00001000000513723553	viernes, 11 de abril de 2025, 09:40 a. m. ANDREA MARVAN SALTIEL
IsLArfK8Vwv5hu6uFSI6T+4FKyE4T9Yc5yuDM yITyXD2viz+TAhHYUC2Jsg1u0sW83SRbuUvb QiGSqR9c6BYHKuTFBEHYfyviZowWer84P7mD Wd5VuYGLFoVKKY3xrUORWxe+65ks5QePP6 YsBt8rN1evoQ9WLQ8xVezrTQ26fV38SBea9v1 nw/vKSBThgXyjnRsHnN863ey57kuKkNMFOtT mLzzy0KnYi3z7TLEGdigwPr8G0VxoGToyxajs5 Q34vImMidhB/8QX+dYi7aAvuUIKdGbBlr8YjV7 4XxmRS5P1PhQhi0VckwMvHM8KpinXc0xv6c K60K+T0EZyG5ZBg==	00001000000512348861	viernes, 11 de abril de 2025, 09:25 a. m. ALEJANDRO FAYA RODRIGUEZ
ceypx1KWd2sTagOAZOF8kZjXRMHI1Ze1IOxm 8RUijtYlceNfRFZGoD5laT4rLTYcWzep0InzW4 aI/ShLBqJceaDyM66W8nbRLhNkXvJzwS7zrl Q6HzGKh8jrpQxHYVMQble+zLhWDRlrc5DHA 6PGgjUGgcDyQ8pbMkepK5sEPDRdpaXsb0hP 7D+5SyS1xMpvenKc+oPWUUIS5jkNYuXs6eiA2j 9xHt4h3BOm5x0dgv9ETCZInI2G3ixapfNuRnp/ AQj285My2pdys0RKavFrcC7znOIKS9JmJtoTd BfagkqW3ICPiiWNqd+aJEveOFH4HBAm/Uwjb AVjXckbxGA==	00001000000704356265	viernes, 11 de abril de 2025, 08:48 a. m. GIOVANNI TAPIA LEZAMA