



VERSIÓN PÚBLICA

Unidad Administrativa que clasifica:

Secretaría Técnica

Número de acta y fecha en la que se aprobó por el

Comité:

COT-044-2024

Cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.

Descripción del documento:

Versión pública de la resolución sesionada por el Pleno de la Comisión Federal de Competencia Económica el veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro y firmada electrónicamente el treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro dentro del expediente VCN-005-2023.¹

Tipo de información clasificada y fundamento legal:

La información testada con “A” y “B” es **confidencial** de conformidad con lo siguiente:

ID	Fundamento legal	Tipo de información
A	Artículos 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública (“LFTAIP”), 116, último párrafo, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública (“LGTAIP”); así como Trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas (“LINEAMIENTOS”), en relación con los artículos 3, fracción IX, 124 y 125 de la Ley Federal de Competencia Económica (“LFCE”).	Se trata de datos personales cuya difusión requiere el consentimiento de su titular o correspondientes a una persona identificada o identificable.
B	Artículos 113, fracción III, de la LFTAIP, 116, último párrafo, de la LGTAIP, Cuadragésimo de los LINEAMIENTOS, en relación con el artículo 3, fracción IX, 124 y 125 de la LFCE.	Información que refiere al patrimonio, hechos o actos de carácter económico, jurídico, contable o administrativo relativo a una persona, cuya difusión puede causar un daño o perjuicio en la posición competitiva de su titular.

Páginas que contienen información clasificada:

2, 3, 5, 10, 11, 13, 14, 19, 37, 39, 40, 43 a 45, 48, 49, 64, 72 a 99, 103, 104, 110 a 112, 115, 126 a 129, 131 a 133, 135, 138, 140 a 143, 145 y 146.

Juan Francisco Valerio Méndez
Secretario Técnico

Myrna Mustieles García
Directora General de Asuntos Jurídicos

¹ Dicho documento consta de ciento cincuenta y cuatro páginas útiles.



Número de Expediente: VCN-005-2023
Número de Páginas: 2

Sello Digital

No. Certificado

Fecha

hbR5c16HLOUCoC0rlbwOyaGWAoGbRVCQNsq
+gOZLwZzN44wRk66vmVb75DzUsn2zk1o6f0m0
fB3/7jsqcm2lJCWS2mIN5CqSxcZbEewrDt8xQI3
1QcJxpA85Z72a/eCsub7vUgZv0qd1cOMflzcgrZp
04aglYqllH9hjHfF59g1Tvs3QhiWUEwSEkVVPHT
kUTVB8L9KMXDmRquBBb75YRiKP+WHzhGtDu
VQfpKzTFyKQ/6DPOeCh7MjqZcuilWMHnjF5vu0j
AufBNdgTuZbvniA7kWwx/WaulRVKdNvPVMnGo
mgfcfR8SdREk1EZGatlU7BclJK0/fRock8LZCpG
mw==

00001000000516756001

viernes, 6 de diciembre de 2024, 01:18 p. m.
MYRNA MUSTIELES GARCIA

zPWx/WaJ5RxHRo9AziSW3xYUlcq3RZHvup0qS
w4CdMLHE92bRT/LKiOsIN4MyAghouuuZa9A88
vZHTzhIIOTCLRmUSrHBuDBtjDi79kBrCcdEcBsB
S3+I54rFDcFl+p0aFgP3NvgvC2VNfrP/h1Fo+Cti3
0BQu5RhfTbbD5EV/e5UBpgt0osN6gAzC4A+zsY
J6+56zNchSdCmkVG484t3PJjRpycVvjilQwVuP
3dm1PMfeHdcu+XoUj+OGHd1BgCBuungkxGn3
kHiPZH9NvMwzMd/I9jLYC9Qjwdl4bwU38OB0P
XtHCM7HRjN2VX92gWT+dcuI0LCUqQNB+7Ock
Q==

00001000000705289306

viernes, 6 de diciembre de 2024, 12:39 p. m.
JUAN FRANCISCO VALERIO MENDEZ



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

Vistas las constancias que integran el expediente citado al rubro, consistente en la verificación de una probable omisión a la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse; con fundamento en los artículos 28, párrafos primero, segundo, décimo cuarto, vigésimo fracciones I y VI, y vigésimo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 3, 4, 10, 12, fracciones I, X y XXX, 61, 63, 86, 87, 88 y 118 de la Ley Federal de Competencia Económica;¹ 1, 2, 15, 30, 118 119 y 133 fracción I, de las Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica;² 1, 4, fracción I, 5, fracciones I, VI, XXVII y XXXIX, 6, 7 y 8 del Estatuto Orgánico de la Comisión Federal de Competencia Económica vigente, así como 12 BIS, de las Disposiciones Regulatorias sobre el uso de medios electrónicos ante la Comisión Federal de Competencia Económica;³ el Pleno de la Comisión Federal de Competencia Económica, en sesión de veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro, resuelve de acuerdo con los antecedentes y consideraciones de derecho que a continuación se expresan.

GLOSARIO

Para facilitar la lectura de la presente resolución, se utilizarán los siguientes términos:

ACUERDO DE AMPLIACIÓN	Acuerdo emitido por el ST el treinta de abril de dos mil veinticuatro en el EXPEDIENTE, por medio del cual se ordenó ampliar el plazo señalado en el ACUERDO DE CREACIÓN por existir una causa debidamente justificada para hacerlo de acuerdo con el artículo 133, fracción II, de las DRLFCE.
ACUERDO DE CONCLUSIÓN	Acuerdo emitido por el ST el siete de agosto de dos mil veinticuatro en el EXPEDIENTE, por medio del cual se dio por concluida la etapa a la que se refiere el artículo 133, fracción II, de las DRLFCE.
ACUERDO DE CREACIÓN	Acuerdo emitido por el ST el veintiséis de octubre de dos mil veintitrés por medio del cual se ordenó crear el EXPEDIENTE e inició el periodo previsto en el artículo 133, fracción II, de las DRLFCE dado que existían indicios de incumplimiento a la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse, incumpliendo así con lo establecido en los artículos 86, 87, 88 y 127, fracciones VIII, de la LFCE.
ACUERDO DE INICIO	Acuerdo emitido por el ST el veintiséis de agosto de dos mil veinticuatro en el EXPEDIENTE, por medio del cual se ordenó dar inicio al procedimiento a que se refiere el artículo 133, fracción I,

¹ Publicada en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") el veintitrés de mayo de dos mil catorce, cuya última reforma aplicable fue publicada en el DOF el veinte de mayo de dos mil veintiuno.

² Publicadas en el DOF el diez de noviembre de dos mil catorce, cuya última reforma aplicable fue publicada en el DOF el cuatro de marzo de dos mil veinte.

³ Publicadas en el DOF el ocho de diciembre de dos mil diecisiete, cuya última reforma aplicable fue publicada en el DOF el nueve de octubre de dos mil veintitrés.



2470

Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

de las DRLFCE debido a la existencia de elementos objetivos del incumplimiento a la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse incumpliendo así con lo establecido en los artículos 86, 87, 88 y 127, fracciones VIII, de la LFCE.

BANCO VE POR MÁS

Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más.

BENEFICIARIOS

B

CFPC

Código Federal de Procedimientos Civiles publicado en el DOF el veinticuatro de febrero de mil novecientos cuarenta y tres, cuya última reforma fue publicada en el DOF el siete de junio de dos mil veintiuno.

COFECE o COMISIÓN

Comisión Federal de Competencia Económica.

CONVENIO CONCURSAL

El Convenio concursal en etapa de quiebra presentado por el SÍNDICO el trece de marzo de dos mil veintitrés ante el JUZGADO, en el concurso mercantil radicado en el expediente **B** en términos de lo dispuesto por el artículo 161 de la LCM.

CPEUM

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

DACIÓN EN PAGO

Adquisición por parte de BANCO VE POR MÁS del **B**
B
B y, por parte de GYS del **B**
B
B del
INMUEBLE.

DESARROLLADORA

Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.

DGAJ

Dirección General de Asuntos Jurídicos de la COFECE o su titular, según corresponda.

Eliminado: un párrafo y cincuenta y ocho palabras.



**Pleno
Resolución**
*Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros*
Número de Expediente: VCN-005-2023

DOF	Diario Oficial de la Federación.
DRLFCE	Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica publicadas en el DOF el diez de noviembre de dos mil catorce, cuya última reforma aplicable fue publicada en el DOF el cuatro de marzo de dos mil veinte.
DRUME	Disposiciones Regulatorias sobre el uso de medios electrónicos ante la Comisión Federal de Competencia Económica, publicadas en el DOF el ocho de diciembre de dos mil diecisiete, cuya última reforma fue publicada en el DOF el nueve de octubre de dos mil veintitrés.
EAIS	EAIS Group, S.A.P.I. de C.V.
ESTATUTO	Estatuto Orgánico de la Comisión Federal de Competencia Económica.
EXPEDIENTE	Expediente VCN-005-2023.
EXPEDIENTE SV	Expediente SV-020-2023.
B	B
FIDEICOMISO 796	Contrato de Fideicomiso de administración y actividades empresariales identificado con el número 796.
GUÍA DE CONCENTRACIONES	Guía para la notificación de concentraciones publicada en el DOF el ocho de abril de dos mil veintiuno. ⁴
GYS	Guadarrama y Sierra, S.C.
INMUEBLE	B
	Con un valor comercial de

Eliminado: dos párrafos y noventa y siete palabras.

⁴ Misma que se encuentra disponible para su consulta en la siguiente página de internet: https://www.cofece.mx/wp-content/uploads/2021/06/GUIACON_2021.pdf.



2472

Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

	\$2,198,181,767.33 (dos mil ciento noventa y ocho millones ciento ochenta y un mil setecientos sesenta y siete pesos 33/100 M.N.).
INSTRUMENTO NOTARIAL	Copia certificada del instrumento notarial número doscientos (200) otorgado ante la fe del NOTARIO PÚBLICO el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, por medio de la cual se hizo constar la DACIÓN EN PAGO.
JUZGADO	Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles, con residencia en la Ciudad de México y con Jurisdicción en toda la República Mexicana.
LCM	Ley de Concursos Mercantiles, publicada en el DOF el doce de mayo de dos mil, cuya última reforma fue publicada en el DOF el once de mayo de dos mil veintidós.
LEY DEL NOTARIADO	Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo, publicada en el periódico oficial del Estado de Quintana Roo el dos de julio de dos mil diecinueve, cuya última reforma fue publicada en el mismo medio de difusión el veinte de noviembre de dos mil veintiuno.
LFCE	Ley Federal de Competencia Económica publicada en el DOF el veintitrés de mayo de dos mil catorce, cuya última reforma fue publicada en el DOF el veinte de mayo de dos mil veintiuno.
NOTARIO PÚBLICO	Juan Carlos Fariña Isla, actuando como notario público suplente de la Notaria Pública número 62 (sesenta y dos) de Cancún, Quintana Roo.
OFICIALÍA	Oficialía de parte de la COFECE.
PARTES	GYS en conjunto con BANCO VE POR MÁS y el SÍNDICO en sustitución de DESARROLLADORA.
PJF	Poder Judicial de la Federación.
PLENO	Pleno de la COFECE.
SCJN	Suprema Corte de Justicia de la Nación.
SENTENCIA	Sentencia emitida por el JUZGADO el diez de agosto de dos mil veintitrés, por medio del cual se aprobó el CONVENIO CONCURSAL.
SINEC	Sistema de Notificaciones Electrónicas de Concentraciones de la COFECE.
SÍNDICO	Marco Antonio Vega Robles, en su carácter de síndico de DESARROLLADORA.



**Pleno
Resolución**
**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**
Número de Expediente: VCN-005-2023

ST

B

UMA

Secretaría Técnica de la COFECE o su titular, según corresponda.

BUnidad de Medida y Actualización.⁵

I. ANTECEDENTES

PRIMERO. El veintiséis de octubre de dos mil veintitrés, el entonces ST emitió el ACUERDO DE CREACIÓN por medio del cual: **(a)** indicó que existían indicios de incumplimiento a la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse conforme lo establecido en los artículos 86, 87, 88 y 127, fracción VIII, de la LFCE, por lo que ordenó crear el EXPEDIENTE, en términos de lo previsto en los artículos 133, fracción II, de las DRLFCE, **(b)** con fundamento en el artículo 133, penúltimo párrafo, ordenó dar vista a la Autoridad Investigadora para los efectos a que hubiera lugar y **(c)** turnó el EXPEDIENTE a la DGAJ a efecto de continuar con su tramitación.⁶

SEGUNDO. El siete de noviembre de dos mil veintitrés, la DGAJ emitió el memorándum número DGAJ-2023-00250 por medio del cual dio vista del ACUERDO DE CREACIÓN a la Autoridad Investigadora de la COFECE, de conformidad con lo señalado en el numeral "TERCERO" del ACUERDO DE CREACIÓN.⁷

TERCERO. El ocho de noviembre de dos mil veintitrés, la DGAJ emitió dos acuerdos por medio de los cuales solicitó información a BANCO VE POR MÁS y a GYS sobre el CONVENIO CONCURSAL y el estatus actual del INMUEBLE, respecto a si había sido adquirido, adjudicado o entregado.⁸

CUARTO. El once de diciembre de dos mil veintitrés, BANCO VE POR MÁS presentó un escrito en OFICIALÍA adjuntando información y documentos por medio de los cuales pretendía dar cumplimiento a lo señalado en el requerimiento de ocho de noviembre de dos mil veintitrés.⁹

QUINTO. El diez de enero de dos mil veinticuatro, GYS presentó un escrito en OFICIALÍA adjuntando información y documentos mediante el cual pretendía dar cumplimiento a lo señalado en el requerimiento de ocho de noviembre de dos mil veintitrés.¹⁰

SEXTO. El diez de enero de dos mil veinticuatro, la DGAJ emitió un acuerdo por medio del cual previno a BANCO VE POR MÁS para que en el plazo de cinco días hiciera las aclaraciones necesarias sobre la adquisición del INMUEBLE.¹¹

⁵ 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 del salario mínimo", publicado el veintisiete de enero de dos mil dieciséis en el DOF.

⁶ Folios 1 a 13.

⁷ Folios 14 a 16.

⁸ Folios 17 a 28.

⁹ Folios 536 a 547.

¹⁰ Folios 1019 a 1271.

¹¹ Folios 1270 a 1279.

Eliminado: dos párrafos.



2474

Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

SÉPTIMO. El diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, BANCO VE POR MÁS presentó un escrito en OFICIALÍA por medio del cual dio contestación a al acuerdo de prevención de diez de enero de dos mil veinticuatro.¹²

OCTAVO. El veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, la DGAJ emitió un acuerdo por medio del cual tuvo por desahogado el requerimiento de ocho de noviembre de dos mil veintitrés por parte de GYS.¹³

NOVENO. El veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, la DGAJ requirió al SÍNDICO información relacionada con DESARROLLADORA.¹⁴

DÉCIMO. El dos de febrero de dos mil veinticuatro, la DGAJ emitió un acuerdo por medio del cual tuvo por desahogado el requerimiento de información de ocho de noviembre de dos mil veintitrés, así como la prevención formulada el diez de enero de dos mil veinticuatro por parte de BANCO VE POR MÁS.¹⁵

DÉCIMO PRIMERO. El nueve de febrero de dos mil veinticuatro, el SÍNDICO presentó un escrito en OFICIALÍA por medio del cual pretendió dar contestación al requerimiento de veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro.¹⁶

DÉCIMO SEGUNDO. El veintidós de febrero de dos mil veinticuatro, la DGAJ emitió un acuerdo por medio del cual previno al SÍNDICO para que en un plazo de cinco días presentara información relacionada con los estados financieros de DESARROLLADORA.¹⁷

DÉCIMO TERCERO. El primero de marzo de dos mil veinticuatro, el SÍNDICO presentó un escrito en OFICIALÍA por medio del cual pretendió dar contestación al acuerdo de prevención de veintidós de febrero de dos mil veinticuatro.¹⁸

DÉCIMO CUARTO. El trece de marzo de dos mil veinticuatro, la DGAJ tuvo por desahogado el requerimiento de veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro y la prevención realizada en el acuerdo de veintidós de febrero de dos mil veinticuatro por parte del SÍNDICO.

DÉCIMO QUINTO. El cinco de abril de dos mil veinticuatro, la DGAJ emitió dos acuerdos por medio de los cuales requirió a BANCO VE POR MÁS y a GYS información relacionada con su estructura accionaria y sobre la adquisición del INMUEBLE y del FIDEICOMISO 796.¹⁹

¹² Folios 1285 a 1292.

¹³ Folios 1293 a 1298.

¹⁴ Folios 1299 a 1304.

¹⁵ Folios 1347 a 1352.

¹⁶ Folios 1353 a 1577.

¹⁷ Folios 1581 a 1586.

¹⁸ Folios 1592 a 1642.

¹⁹ Folios 1650 a 1660.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

DÉCIMO SEXTO. El treinta de abril de dos mil veinticuatro, el entonces ST con fundamento en el artículo 133, fracción II de las DRLFCE emitió un acuerdo por medio del cual ordenó la ampliación del periodo señalado en el ACUERDO DE CREACIÓN por existir una causa debidamente justificada.²⁰

DÉCIMO SÉPTIMO. Los días ocho y nueve, ambos de mayo de dos mil veinticuatro, BANCO VE POR MÁS y GYS, respectivamente, presentaron información y documentos por medio de los cuales pretendieron dar cumplimiento a los requerimientos de información emitidos el cinco de abril de dos mil veinticuatro.²¹

DÉCIMO OCTAVO. El veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro, la DGAJ emitió un acuerdo por medio del cual previno a BANCO VE POR MÁS y GYS para que proporcionaran información adicional o, en su caso, aclararan la información presentada en sus escritos de ocho y nueve, ambos de mayo de dos mil veinticuatro.²²

DÉCIMO NOVENO. El seis de junio de dos mil veinticuatro BANCO VE POR MÁS y GYS, presentaron información y documentos por medio de los cuales dieron respuesta al acuerdo emitido por la DGAJ el veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro en el EXPEDIENTE.²³

VIGÉSIMO. El veinte de junio de dos mil veinticuatro, la DGAJ emitió un acuerdo por medio del cual tuvo por desahogada la prevención realizada mediante el acuerdo de veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro y, por lo tanto, se tuvo por desahogados los requerimientos de información dirigidos a BANCO VE POR MÁS y GYS contenidos en los acuerdos de cinco de abril de dos mil veinticuatro en el EXPEDIENTE.²⁴

VIGÉSIMO PRIMERO. El cinco de agosto de dos mil veinticuatro, la DGAJ emitió un acuerdo en el EXPEDIENTE por medio del cual ordenó integrar información sobre la actividad hotelera relacionada con los hechos indicados en el ACUERDO DE CREACIÓN.²⁵

VIGÉSIMO SEGUNDO. El siete de agosto de dos mil veinticuatro, la DGAJ, en suplencia por vacancia de ST, emitió el acuerdo que tuvo por concluida la etapa a la que se refiere el artículo 133, fracción II de las DRLFCE.²⁶

VIGÉSIMO TERCERO. El veintiséis de agosto de dos mil veinticuatro, la DGAJ, en suplencia por vacancia de la persona titular de la ST, emitió el ACUERDO DE INICIO mediante el cual: **(i)** determinó la existencia de elementos objetivos que podrían implicar la probable omisión a la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse, incumpliendo así con lo establecido en los artículos 86, 87, 88 y 127, fracción VIII, de la LFCE; **(ii)** ordenó de oficio el inicio del procedimiento a que se refieren los artículos 119 y 133, fracción I, de las DRLFCE, así como dar vista a BANCO VE POR MÁS, GYS, al NOTARIO PÚBLICO y al SÍNDICO, para que realizaran las

²⁰ Folios 1687 a 1689.

²¹ Folios 1690 a 1755.

²² Folios 1781 a 1797.

²³ Folios 1802 a 1838 y 1839 a 1882.

²⁴ Folios 1883 a 1891.

²⁵ Folios 1892 a 1897.

²⁶ Folios 1898 a 1899.

manifestaciones que a su derecho conviniera y ofrecieran los medios de prueba que estimaran convenientes; (iii) ordenó dar vista a la Autoridad Investigadora de la COFECE, de acuerdo con el penúltimo párrafo del artículo 133 de las DRLFCE, para los efectos legales a que hubiera lugar; y (iv) ordenó turnar el EXPEDIENTE a la DGAJ para la tramitación del procedimiento correspondiente.²⁷

VIGÉSIMO CUARTO. El tres de septiembre de dos mil veinticuatro, la DGAJ emitió el memorándum número DGAJ-2024-00200 mediante el cual dio vista del ACUERDO DE INICIO a la Autoridad Investigadora de la COFECE, de conformidad con lo señalado en el numeral "SÉPTIMO" del ACUERDO DE INICIO.²⁸

VIGÉSIMO QUINTO. En la siguiente tabla se ilustran las fechas en que los agentes económicos presentaron sus escritos de manifestaciones en contra de la imputación señalada en el ACUERDO DE INICIO.

Agente(s) económico(s)	Fecha de notificación	Fecha de vencimiento	Presentación del escrito de manifestaciones
BANCO VE POR MÁS	29/08/2024 ²⁹	06/09/2024	04/09/2024 ³⁰
GYS	29/08/2024 ³¹	06/09/2024	04/09/2024 ³²
SÍNDICO	29/08/2024 ³³	06/09/2024	06/09/2024 ³⁴
NOTARIO PÚBLICO	30/08/2024 ³⁵	09/09/2024	09/09/2024 ³⁶

VIGÉSIMO SEXTO. El veinticuatro de septiembre de dos mil veinticuatro, la DGAJ emitió un acuerdo por medio del cual tuvo por desahogada la vista otorgada en el ACUERDO DE INICIO y se otorgó a BANCO VE POR MÁS, GYS, el SÍNDICO y el NOTARIO PÚBLICO un plazo de cinco días hábiles para que formularan por escrito los alegatos que estimaran pertinentes.³⁷

VIGÉSIMO SÉPTIMO. El catorce de octubre de dos mil veinticuatro, la DGAJ emitió un acuerdo por medio del cual tuvo por formulados los alegatos de BANCO VE POR MÁS, GYS y el SÍNDICO y por precluido el derecho del NOTARIO PÚBLICO para formularlos; asimismo, se tuvo por integrado el EXPEDIENTE.³⁸

II. CONSIDERACIONES DE DERECHO

PRIMERA. El PLENO es competente para resolver este asunto, de conformidad con los artículos citados en el proemio de esta resolución.

²⁷ Folios 1900 a 1927.

²⁸ Folios 1971 a 1973.

²⁹ Folios 1930 a 1931.

³⁰ Folios 1974 a 2007.

³¹ Folios 1928 y 1929.

³² Folios 1974 a 2007.

³³ Folios 1950 a 1951.

³⁴ Folios 2008 a 2076 y 2077 a 2157.

³⁵ Folios 1952 a 1968.

³⁶ Folios 2158 a 2378.

³⁷ Folios 2379 a 2393.

³⁸ Folios 2465 a 2468.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

De conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la CPEUM, la COFECE 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. Por ende, podrá autorizar las concentraciones que no sean contrarias al proceso de competencia y libre concurrencia en términos de la LFCE.

El artículo 86 de la LFCE establece los supuestos en los cuales se debe notificar de manera previa la realización de una concentración ante la COFECE, tal como se aprecia en el texto siguiente:

"I. Cuando el acto o sucesión de actos que les den origen, independientemente del lugar de su celebración, importen en el territorio nacional, directa o indirectamente, un monto superior al equivalente a dieciocho millones de veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal;

II. Cuando el acto o sucesión de actos que les den origen, impliquen la acumulación del treinta y cinco por ciento o más de los activos o acciones de un Agente Económico, cuyas ventas anuales originadas en el territorio nacional o activos en el territorio nacional importen más del equivalente a dieciocho millones de veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal, o

III. Cuando el acto o sucesión de actos que les den origen impliquen una acumulación en el territorio nacional de activos o capital social superior al equivalente a ocho millones cuatrocientas mil veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal y en la concentración participen dos o más Agentes Económicos cuyas ventas anuales originadas en el territorio nacional o activos en el territorio nacional conjunta o separadamente, importen más de cuarenta y ocho millones de veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal."

Asimismo, el artículo 88 del mismo ordenamiento establece que están obligados a notificar la concentración los agentes económicos que participen directamente en la misma y conforme al artículo 87 de la LFCE, deben obtener la autorización para realizar una concentración antes de que: **(i)** el acto jurídico que da origen a la concentración se perfeccione de conformidad con la legislación aplicable o, en su caso, se cumpla la condición suspensiva a la que está sujeto; **(ii)** se adquiera o ejerza directa o indirectamente el control *de facto* o *de iure* sobre otro agente económico o se adquieran de hecho o de derecho activos, participación en fideicomisos, partes sociales o acciones de otro agente económico; **(iii)** se firme un convenio de fusión entre los agentes económicos involucrados; o **(iv)** en una sucesión de actos, se perfeccione el último de ellos, por virtud del cual se rebasen los montos establecidos en el artículo 86 de la LFCE. En el caso de que se trate de actos jurídicos realizados en el extranjero, éstos deben notificarse antes de que surtan efectos jurídicos o materiales en el territorio nacional.

Por otro lado, el artículo 133 de las DRLFCE, establece:

"ARTÍCULO 133. Para comprobar el cumplimiento de la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse y, en su caso, determinar si algún fedatario público intervino en actos relativos a una concentración cuando no hubiera sido autorizada en términos de la Ley, la Comisión se sujetará a las reglas siguientes:

[...]"

Por tanto, este artículo faculta a la COFECE para comprobar el cumplimiento de la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse.

SEGUNDA. En el ACUERDO DE INICIO se señaló que, derivado de la información y documentación que obra en el EXPEDIENTE, existían elementos objetivos que podrían implicar la probable omisión a la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse.

En específico, el ACUERDO DE INICIO señala lo siguiente:³⁹

“[...] conforme a las constancias que obran en el EXPEDIENTE, se observa que derivado de un concurso mercantil, BANCO VE POR MÁS y GYS [REDACTED] B [REDACTED] adquirieron directamente el INMUEBLE propiedad de [DESARROLLADORA] con el consentimiento del SÍNDICO en los siguientes términos:

(i)

B

(ii)

Lo anterior, mediante el CONVENIO CONCURSAL, SENTENCIA e INSTRUMENTO NOTARIAL que se transcriben a continuación:

A. CONVENIO CONCURSAL

El trece de marzo de dos mil veintitrés el SÍNDICO presentó ante el JUZGADO, en el concurso mercantil radicado en el expediente [REDACTED] B [REDACTED] el [CONVENIO CONCURSAL] en términos de lo dispuesto por el artículo 161 de la [LCM] en el cual se observa lo siguiente:

[... En el ACUERDO DE INICIO se transcribió el CONVENIO CONCURSAL ...]

B. SENTENCIA

Por medio de la sentencia emitida por el Juzgado el diez de agosto de dos mil veintitrés, se aprobó el CONVENIO CONCURSAL conforme a lo siguiente:

[... En el ACUERDO DE INICIO se transcribió la SENTENCIA...]

C. INSTRUMENTO NOTARIAL

Ahora bien, por medio del ESCRITO BVPM I y del ESCRITO GyS I, BANCO VE POR MÁS y GYS, respectivamente, informaron a esta autoridad que de conformidad con los tres avalúos se actualizó el inciso C de la cláusula 5 numeral 5.3. del CONVENIO CONCURSAL por lo que el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés DESARROLLADORA por medio del SÍNDICO, BANCO VE POR MÁS y GYS celebraron la transmisión de la propiedad del INMUEBLE en dación en pago ('DACIÓN EN PAGO') misma que quedó formalizada por medio de la escritura pública número 200 (doscientos) ('INSTRUMENTO NOTARIAL') otorgada ante la fe del NOTARIO PÚBLICO como se observa a continuación:

[... En el ACUERDO DE INICIO se transcribió el INSTRUMENTO NOTARIAL ...]

Eliminado: ochenta y siete palabras.

³⁹ Folios 1905 a 1921.



**Pleno
Resolución**

Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.

y otros

Número de Expediente: VCN-005-2023

Ahora bien, BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron que [REDACTED] B

[REDACTED] B En este sentido, la DACIÓN EN PAGO constituye un solo acto por medio del cual [REDACTED] B adquirió la totalidad del INMUEBLE.

Adicionalmente, por medio del anexo denominado 'Anexo 3.3. Diagrama Estructura Inmueble' adjunto al ESCRITO BVPM III, BANCO VE POR MÁS señaló el porcentaje de adquisición y la estructura accionaria de los adquirentes directos hasta llegar al nivel de persona física de la siguiente manera:

[... En el ACUERDO DE INICIO se transcribió el diagrama de la estructura del INMUEBLE ...]

Derivado de lo anterior, se procede al análisis de los elementos previstos en los artículos 61, 86 y 87 de la LFCE en relación con la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse.

I. Existencia de una concentración

El artículo 61 de la LFCE señala lo siguiente:

[... En el ACUERDO DE INICIO se transcribió el artículo 61 de la LFCE ...]

En el caso que nos ocupa, la DACIÓN EN PAGO consistió en la adquisición directa por parte de los siguientes agentes económicos:

(i)

[REDACTED] B

(ii)

[REDACTED] B

Dado que BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron que [REDACTED] B esta autoridad estima que se trató de una sola operación que implicó la adquisición indirecta por parte de [REDACTED] B del 100% (cien por ciento) del INMUEBLE propiedad de DESARROLLADORA.

[...]

Al respecto, la [GUÍA DE CONCENTRACIONES] estipula lo siguiente:

[... En el ACUERDO DE INICIO se transcribió el numeral 3.4.8. Adquisiciones hostiles de la GUÍA DE CONCENTRACIONES...]

De lo anterior, se desprende que la [GUÍA DE CONCENTRACIONES] prevé la existencia de adquisiciones que aunque no cuentan con el consentimiento de la parte adquirida que encuadran en la definición de concentraciones. Por lo tanto, aunque DESARROLLADORA no hubiera otorgado su consentimiento para transmitir el INMUEBLE en el contexto del concurso mercantil, lo cierto es que el SÍNDICO otorgó su consentimiento y que, además, BANCO VE POR MÁS y GYS tenían presuntivamente la obligación de notificar previo a su realización la adquisición del 100% (cien por ciento) del INMUEBLE propiedad de DESARROLLADORA.

Por lo tanto, aunque DESARROLLADORA no hubiera otorgado su consentimiento expreso para transmitir el INMUEBLE en el contexto del concurso mercantil, lo cierto es que BANCO VE POR MÁS y GYS adquirieron el 100% (cien por ciento) del INMUEBLE propiedad de DESARROLLADORA, lo cual constituye una concentración en términos de la LFCE.

Eliminado: ciento veintidós palabras.

Además, BANCO VE POR MÁS y GYS pierden de vista que, tal como lo ha interpretado la Primera Sala de la [SCJN], la declaración de quiebra dentro de un concurso mercantil tiene efectos respecto a la capacidad de actuación de un comerciante sobre los bienes y derechos que integran la masa, sin que ello implique una negación absoluta, desproporcional o discriminatoria sobre la personalidad jurídica del comerciante ni la pérdida de la capacidad de ejercicio general y; por lo tanto, el síndico no reemplaza a la parte comerciante en su personalidad jurídica, ni se vuelve titular de sus derechos y bienes, sino que solo lo sustituye en la representación de los bienes y derechos de la masa. De esta forma, la parte comerciante cumple con sus derechos y obligaciones mediante las acciones del síndico.⁴⁰

Ello implica que, en el contexto del concurso mercantil de DESARROLLADORA, el SÍNDICO actuó en sustitución de ese agente económico y en representación de la masa concursal. Precisamente por ello, el artículo 178, párrafo segundo de la [LCM] prevé que: '[...] [p]ara el desempeño de sus funciones y sujeto a lo previsto en esta Ley, el síndico contará con las más amplias facultades de dominio que en derecho procedan', cuestión que se materializó en el momento en que el SÍNDICO tomó la decisión de suscribir el CONVENIO CONCURSAL y el INSTRUMENTO NOTARIAL a fin de transmitir el INMUEBLE a BANCO VE POR MÁS y GYS.

En consecuencia, existe una casusa objetiva en el sentido de que la DACIÓN EN PAGO constituye presuntivamente una concentración en términos de lo establecido en el artículo 61 de la LFCE.

II. Actualización de umbrales

En relación con los supuestos previstos en la LFCE respecto de aquellas concentraciones que deben ser autorizadas antes de su realización, los artículos 86 y 87 de la LFCE establece lo siguiente:

[... En el ACUERDO DE INICIO se transcribieron los artículos 86 y 87 de la LFCE...]

De estos preceptos normativos se desprende que:

- El umbral del artículo 86, fracción I de la LFCE, estipula que la operación debe notificarse si constituye un monto superior a dieciocho millones de veces la Unidad de Medida y Actualización⁴¹ ("UMA"), lo cual equivale a \$1,867,320,000.00 (un mil ochocientos sesenta y siete millones trescientos veinte mil pesos 00/100 M.N.).
- El umbral del artículo 86, fracción II de la LFCE tiene dos aspectos a verificar:

Primer elemento	Segundo elemento
La operación implica la transmisión de al menos el 35% (treinta y cinco por ciento) de las acciones o activos de un agente económico.	El agente económico objeto de la transacción cuenta con activos en territorio nacional o ventas anuales originadas en territorio nacional por más de dieciocho millones de veces la UMA, lo cual equivale a \$1,867,320,000.00 (mil ochocientos sesenta y siete mil trescientos veinte mil pesos 00/100 M.N.).

⁴⁰ La nota al pie respectiva señala que resulta aplicable la tesis con el rubro: '**CONCURSOS MERCANTILES. LOS ARTÍCULOS 169, FRACCIÓN I, 178 Y 184, TERCER PÁRRAFO, DE LA LEY DE LA MATERIA, NO VULNERAN LA PERSONALIDAD JURÍDICA DEL COMERCIANTE.**'. Registro: 2024562; SCJN; 11a. Época; Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; 1a./J. 33/2022 (11a.); J'.

⁴¹ 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 del salario mínimo", publicado el veintisiete de enero de dos mil dieciséis en el DOF la UMA sustituirá al salario mínimo. Considerado que la DACIÓN EN PAGO se realizó el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, deberá emplearse el valor de la UMA diaria vigente en el año dos mil veintitrés el cual equivale a \$103.74 (ciento tres pesos 74/100 M.N.) conforme a la publicación identificada como "UNIDAD de medida y actualización" publicada en el DOF el diez de enero de dos mil veintitrés.



**Pleno
Resolución**

**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**

Número de Expediente: VCN-005-2023

	$(\$103.74) * (18,000,000) =$ \$1,867,320,000.00
--	--

- Conforme al artículo, 87, fracción I de la LFCE, los agentes económicos deben obtener una autorización de la COFECE antes de que el acto jurídico se perfeccione conforme a la legislación aplicable o, en su caso, cuando se cumpla la condición suspensiva a la que esté sujeto dicho acto.

En el caso que nos ocupa, existen elementos objetivos que presuntivamente permiten sostener que la DACIÓN EN PAGO pudo rebasar los umbrales establecidos el artículo 86, fracciones I y II, de la LFCE conforme a lo siguiente:

II.A Análisis del umbral previsto en el artículo 86, fracción I, de la LFCE

El monto total de la DACIÓN EN PAGO ascendió a \$2,198,181,767.33 (dos mil ciento noventa y ocho millones ciento ochenta y un mil setecientos sesenta y siete pesos 33/100 M.N.) lo cual es superior a 18,000,000 (dieciocho millones) de veces la UMA aplicable que equivale a \$1,867,320,000.00 (mil ochocientos sesenta y siete millones trescientos veinte mil pesos 00/100 M.N.). Este monto supera el umbral previsto en el artículo 86, fracción I, de la LFCE ya que la diferencia entre el monto de la DACIÓN EN PAGO y el umbral antes señalado equivale a \$330,861,767.33 (trescientos treinta millones ochocientos sesenta y un mil setecientos sesenta y siete pesos 33/100 M.N.) [...]

En consecuencia, la DACIÓN EN PAGO supera presuntivamente el monto del umbral previsto en el artículo 86, fracción I, de la LFCE.

II.B Análisis del umbral previsto en el artículo 86, fracción II, de la LFCE

La GUÍA DE CONCENTRACIONES explica que “[en] el caso de la transmisión de activos, para determinar el porcentaje que representan, se debe considerar la suma de los activos que son objeto de la operación y contrastarlos contra la suma de los activos que son propiedad del o los Agentes Económicos que fungen como vendedores directos.”

De conformidad con el INSTRUMENTO NOTARIAL, DESARROLLADORA transmitió en DACIÓN EN PAGO a: (i) BANCO VE POR MÁS el [REDACTED] B del INMUEBLE correspondiente a la cantidad de [REDACTED] B

[REDACTED] B y (ii) a GYS el [REDACTED] B del INMUEBLE equivalente a [REDACTED] B del INMUEBLE. Lo cual, en conjunto equivale a \$2,198,181,767.33 (dos mil ciento noventa y ocho millones ciento ochenta y un mil setecientos sesenta y siete pesos 33/100 M.N.).

Conforme al balance general a mayo de dos mil veintidós, el monto total de los activos de DESARROLLADORA equivalía a [REDACTED] B

Al comparar, el monto de los activos reportados en el balance general de DESARROLLADORA a mayo de dos mil veintidós con el monto adjudicado en el INSTRUMENTO NOTARIAL (consistente en el valor del INMUEBLE) se desprende que BANCO VE POR MÁS Y GYS adquirieron en conjunto el [REDACTED] B de los activos de DESARROLLADORA.

Activos de DESARROLLADORA (A)	Porcentaje de los activos de DESARROLLADORA	Monto adjudicado a favor de BANCO VE POR MÁS y GYS (B)	Porcentaje adquirido por BANCO VE POR MÁS y GYS de los activos de DESARROLLADORA (B/A)
[REDACTED] B	100%	\$2,198,181,767.33	[REDACTED] B

Eliminado: dos celdas y setenta y seis palabras.

En consecuencia: (i) BANCO VE POR MÁS Y GYS adquirieron directamente el [REDACTED] B de los activos de DESARROLLADORA por lo que se advierte una acumulación superior al 35% (treinta y cinco por ciento) de los activos de DESARROLLADORA; y (ii) DESARROLLADORA es un agente económico que tenía activos en territorio nacional equivalentes a [REDACTED] B B superan el monto de 18,000,000 (dieciocho millones) de veces la UMA vigente para dos mil veintitrés equivalente a \$1,867,320,000.00 (mil ochocientos sesenta y siete millones trescientos veinte mil pesos 00/100 M.N.).

En consecuencia, la DACIÓN EN PAGO supera presuntivamente el monto del umbral previsto en el artículo 86, fracción II, de la LFCE.

En este orden de ideas, la DACIÓN EN PAGO implicó que BANCO VE POR MÁS Y GYS adquirieran directamente el INMUEBLE con el consentimiento del SÍNDICO. Sin embargo, esta concentración se llevó a cabo sin contar con una autorización por parte de la COFECE previa a su realización.

Además, el NOTARIO PÚBLICO intervino en actos relativos a formalizar y protocolizar una concentración que no contaba con la autorización de la COFECE ya que la DACIÓN EN PAGO se hizo constar en el INSTRUMENTO NOTARIAL.

Por lo que se refiere al SÍNDICO, el artículo 189 de la LCM prevé que: '[e]l síndico en el desempeño de la administración de la empresa del Comerciante deberá obrar siempre como un administrador diligente en negocio propio', lo cual implica que el SÍNDICO estaba obligado a notificar la DACIÓN EN PAGO ya que estaba obligado a actuar en el negocio de DESARROLLADORA como si se tratara de un negocio propio y, por lo tanto, su actuar tuvo como consecuencia directa la realización de una concentración que no contaba con la autorización de la COFECE para llevarse a cabo.

Atendiendo a las consideraciones anteriores, existen elementos objetivos sobre la probable omisión a la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse, por parte de BANCO VE POR MÁS, GYS y el SÍNDICO incumpliendo así con lo establecido en los artículos 86, 87, 88 y 127, fracción VIII, de la LFCE, y en lo que respecta al NOTARIO PÚBLICO en términos del artículo 127, fracción XIII, de la LFCE, existen elementos objetivos para concluir que intervino en actos relativos a una concentración aun y cuando no fue autorizada por la COFECE.

[énfasis añadido] [...]"

Por ello, la DGAJ en suplencia por vacancia de la persona titular de la ST, determinó la existencia de elementos objetivos que podrían implicar el incumplimiento a la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse conforme a los artículos 86, 87, 88 y 127, fracción VIII, de la LFCE; y, en consecuencia, ordenó de oficio dar inicio al procedimiento previsto en los artículos 118, 119 y 133, fracción I, de las DRLFCE, a través de la emisión del ACUERDO DE INICIO.

III. MANIFESTACIONES DE LOS AGENTES ECONÓMICOS

Antes de analizar las manifestaciones realizadas en los escritos de manifestaciones de BANCO VE POR MÁS, GYS, el NOTARIO PÚBLICO y el SÍNDICO, se indica que para su estudio no se transcriben literalmente las manifestaciones y argumentos ahí contenidas, ni se atiende al estricto orden expuesto

Eliminado: treinta palabras.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

por las personas referidas, toda vez que éstos se han agrupado conceptualmente con objeto de exponer de manera clara las líneas de argumentación.⁴²

Respecto de las manifestaciones vertidas por BANCO VE POR MÁS, GYS, el NOTARIO PÚBLICO y el SÍNDICO debe precisarse lo siguiente en relación con la calificación de sus manifestaciones:

i) Argumentos gratuitos, abstractos o generales, y negación lisa y llana. En varias partes de sus manifestaciones BANCO VE POR MÁS, GYS, el NOTARIO PÚBLICO y el SÍNDICO realizan una serie de manifestaciones genéricas y gratuitas o se niega de forma lisa y llana su participación en las conductas imputadas, sin que en realidad se establezcan argumentos lógico-jurídicos o se especifiquen las situaciones que sustentan esas manifestaciones. En este sentido, cuando lo señalado por las emplazadas tenga esas características se entenderá que resultan aplicables, por analogía, los siguientes criterios:

a) La siguiente jurisprudencia de la Primera Sala de la SCJN:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS QUEJOSOS O RECURRENTES SE LIMITEN A REALIZAR MERAS AFIRMACIONES SIN FUNDAMENTO. El hecho de que el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación haya establecido en su jurisprudencia que para que proceda el estudio de los conceptos de violación o de los agravios, basta con que en ellos se exprese la causa de pedir, obedece a la necesidad de precisar que aquéllos no necesariamente deben plantearse a manera de silogismo jurídico, o bien, bajo cierta redacción sacramental, pero ello de manera alguna implica que los quejosos o recurrentes se limiten a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues es obvio que a ellos corresponde (salvo en los supuestos legales de suplencia de la queja) exponer razonadamente el porqué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren. Lo anterior se corrobora con el criterio sustentado por este Alto Tribunal en el sentido de que resultan inoperantes aquellos argumentos que no atacan los fundamentos del acto o resolución que con ellos pretende combatirse [énfasis añadido]”.⁴³

b) La jurisprudencia I.6o.C. J/21, emitida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito que señala:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES. LO SON SI NO CONTIENEN DE MANERA INDISPENSABLE, LOS ARGUMENTOS NECESARIOS QUE JUSTIFIQUEN LAS

⁴² Lo anterior es posible dado que, de conformidad con diversos criterios del PJJ, no es obligatorio analizarlos en la forma o estructura en que se presenten, ya que lo importante es que se examinen todos y cada uno de los puntos controvertidos. Sirven de apoyo, por analogía, los criterios que a continuación se citan: (i) **“AGRAVIOS, EXAMEN DE LOS.** Es obvio que ninguna lesión a los derechos de los quejosos puede causarse por la sola circunstancia de que los agravios se hayan estudiado en su conjunto, esto es, englobándolos todos ellos, para su análisis, en diversos grupos. Ha de admitirse que lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto, separando todos los expuestos en distintos grupos o bien uno por uno y en el propio orden de su exposición o en orden diverso, etcétera; lo que importa es el dato sustancial de que se estudien todos, de que ninguno quede libre de examen, cualesquiera que sea la forma que al efecto se elija”. Registro: 241958. [J]; 7a. Época; 3a. Sala; SJF; 48 Cuarta Parte; Pág. 15, y (ii) **“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.** El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma”. Registro: 196477; [J]; 9a. Época; Tribunales Colegiados de Circuito; SJF; VII, Abril de 1998; Pág. 599.

⁴³ Registro: 185425; [J]; 9a. Época; 1a Sala; SCJF; XVI. Diciembre de 2002; Pág. 61.

TRANSGRESIONES DEL ACTO RECLAMADO. *Si en los conceptos de violación no se expresan los razonamientos lógicos y jurídicos que expliquen la afectación que le cause a la quejosa el pronunciamiento de la sentencia reclamada, los mismos resultan inoperantes, toda vez que todo motivo de inconformidad, no por rigorismo o formalismo, sino por exigencia indispensable, debe contener los argumentos necesarios, tendientes a justificar las transgresiones que se aleguen, de tal manera que si carecen de aquéllos, no resultan idóneos para ser analizados por el tribunal federal correspondiente, en el juicio de amparo [énfasis añadido]*".⁴⁴

Por ello, deberá entenderse que dichas tesis se insertan a la letra en cada una de las respuestas a los argumentos que se contesten en donde se exponga que los mismos resultan **gratuitos** o cuando se haga el señalamiento de que constituyen **afirmaciones generales** o **abstractas**, así como cuando se indique que únicamente es la **negación lisa y llana** de lo expuesto en el ACUERDO DE INICIO. Lo anterior, a efecto de evitar repeticiones innecesarias.

ii) **Manifestaciones que no combaten el ACUERDO DE INICIO.** Varios de los argumentos de BANCO VE POR MÁS, GYS, el NOTARIO PÚBLICO y el SÍNDICO no controvierten las razones y argumentos sostenidos en el ACUERDO DE INICIO, debido a que se refieren a situaciones que no formaron parte de los pronunciamientos del mismo. En este sentido, cuando dichas manifestaciones tengan esas características, se entenderá que resultan aplicables, por analogía, los siguientes criterios:

a) La siguiente jurisprudencia de la Tercera Sala de la SCJN:

"CONCEPTOS DE VIOLACION. SON INOPERANTES SI NO ATACAN LOS FUNDAMENTOS DEL FALLO RECLAMADO. *Si los conceptos de violación no atacan los fundamentos del fallo impugnado, la Suprema Corte de Justicia no está en condiciones de poder estudiar la inconstitucionalidad de dicho fallo, pues hacerlo equivaldría a suplir las deficiencias de la queja en un caso no permitido legal ni constitucionalmente, si no se está en los que autoriza la fracción II del artículo 107 reformado, de la Constitución Federal, y los dos últimos párrafos del 76, también reformado, de la Ley de Amparo, cuando el acto reclamado no se funda en leyes declaradas inconstitucionales por la jurisprudencia de la Suprema Corte, ni tampoco se trate de una queja en materia penal o en materia obrera en que se encontrare que hubiere habido en contra del agraviado una violación manifiesta de la ley que lo hubiera dejado sin defensa, ni menos se trate de un caso en materia penal en que se hubiera juzgado al quejoso por una ley inexactamente aplicable [Énfasis añadido]*".⁴⁵

b) La jurisprudencia V.2º. J/26, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito que señala:

"CONCEPTOS DE VIOLACION EN AMPARO DIRECTO EN MATERIA CIVIL. SON INOPERANTES LOS QUE NO ATACAN LOS FUNDAMENTOS DEL FALLO RECLAMADO. *Si los conceptos de violación no atacan los fundamentos del fallo impugnado, este Tribunal Colegiado no está en condiciones de estudiar la inconstitucionalidad de dicho fallo, pues hacerlo, equivaldría a suplir las deficiencias de la queja en un caso no permitido legal ni constitucionalmente, si no se está en los que autoriza la fracción II, del artículo 107 constitucional ni en ninguno de los previstos por el artículo 76 bis de la Ley de Amparo. Luego, tales fundamentos subsisten y rigen la sentencia reclamada".*⁴⁶

⁴⁴ Registro: 191370; [J]; 9a Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Tomo XII. Agosto de 2000. Tesis: 1.6o.C. J/21. Pág. 1051.

⁴⁵ Registro: 269435; [J]; 6a. Época; 3a. Sala; SJF; Cuarta Parte, CXXVI; Pág. 27.

⁴⁶ Registro: 220373; [J]; 8a. Época; Tribunales Colegiados de Circuito; SJF; IX; Febrero de 1992; Pág. 75.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

c) La jurisprudencia (V Región) 2º. J/1, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región que señala:

“CONCEPTOS O AGRAVIOS INOPERANTES. QUÉ DEBE ENTENDERSE POR ‘RAZONAMIENTO’ COMO COMPONENTE DE LA CAUSA DE PEDIR PARA QUE PROCEDA SU ESTUDIO. De acuerdo con la conceptualización que han desarrollado diversos juristas de la doctrina moderna respecto de los elementos de la causa petendi, se colige que ésta se compone de un hecho y un razonamiento con el que se explique la ilegalidad aducida. Lo que es acorde con la jurisprudencia 1a./J. 81/2002, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que la causa de pedir no implica que los quejosos o recurrentes pueden limitarse a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues a ellos corresponde (salvo en los supuestos de suplencia de la deficiencia de la queja) exponer, razonadamente, por qué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurrentes; sin embargo, no ha quedado completamente definido qué debe entenderse por razonamiento. Así, conforme a lo que autores destacados han expuesto sobre este último, se establece que un razonamiento jurídico presupone algún problema o cuestión al cual, mediante las distintas formas interpretativas o argumentativas que proporciona la lógica formal, material o pragmática, se alcanza una respuesta a partir de inferencias obtenidas de las premisas o juicios dados (hechos y fundamento). Lo que, trasladado al campo judicial, en específico, a los motivos de inconformidad, un verdadero razonamiento (independientemente del modelo argumentativo que se utilice), se traduce a la mínima necesidad de explicar por qué o cómo el acto reclamado, o la resolución recurrida se aparta del derecho, a través de la confrontación de las situaciones fácticas concretas frente a la norma aplicable (de modo tal que evidencie la violación), y la propuesta de solución o conclusión sacada de la conexión entre aquellas premisas (hecho y fundamento). Por consiguiente, en los asuntos que se rigen por el principio de estricto derecho, una alegación que se limita a realizar afirmaciones sin sustento alguno o conclusiones no demostradas, no puede considerarse un verdadero razonamiento y, por ende, debe calificarse como inoperante; sin que sea dable entrar a su estudio so pretexto de la causa de pedir, ya que ésta se conforma de la expresión de un hecho concreto y un razonamiento, entendido por éste, cualquiera que sea el método argumentativo, la exposición en la que el quejoso o recurrente realice la comparación del hecho frente al fundamento correspondiente y su conclusión, deducida del enlace entre uno y otro, de modo que evidencie que el acto reclamado o la resolución que recurre resulta ilegal; pues de lo contrario, de analizar alguna aseveración que no satisfaga esas exigencias, se estaría resolviendo a partir de argumentos no esbozados, lo que se traduciría en una verdadera suplencia de la queja en asuntos en los que dicha figura está vedada”.⁴⁷

d) La jurisprudencia I.4º.A. J/48, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito que señala:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. SON INOPERANTES CUANDO LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS POR EL QUEJOSO O EL RECURRENTE SON AMBIGUOS Y SUPERFICIALES. Los actos de autoridad y las sentencias están investidos de una presunción de validez que debe ser destruida. Por tanto, cuando lo expuesto por la parte quejosa o el recurrente es ambiguo y superficial, en tanto que no señala ni concreta algún razonamiento capaz de ser analizado, tal pretensión de invalidez es inatendible, en cuanto no logra construir y proponer la causa de pedir, en la medida que elude referirse al fundamento, razones decisorias o argumentos y al porqué de su reclamación. Así, tal deficiencia revela una falta de pertinencia entre lo pretendido y las razones aportadas que, por ende, no son idóneas ni justificadas para colegir y concluir lo pedido. Por consiguiente, los argumentos o causa de pedir que se expresen en los conceptos de violación de la demanda de amparo o en los agravios de la revisión deben, invariablemente, estar dirigidos a descalificar y evidenciar la ilegalidad de las

⁴⁷ Registro 2010038. [J]; 10a. Época; TCC; SJF; Libro 22, Septiembre de 2015, Pág. 1683.

consideraciones en que se sustenta el acto reclamado, porque de no ser así, las manifestaciones que se viertan no podrán ser analizadas por el órgano colegiado y deberán calificarse de inoperantes, ya que se está ante argumentos non sequitur para obtener una declaratoria de invalidez [énfasis añadido]".⁴⁸

e) La jurisprudencia I.6o.C. J/21, emitida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito que señala:

"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. SON INOPERANTES CUANDO EN ELLOS NO PRECISAN CUÁLES FUERON LOS AGRAVIOS CUYO ESTUDIO SE OMITIÓ Y LOS RAZONAMIENTOS LÓGICO-JURÍDICOS TENDENTES A COMBATIR LAS CONSIDERACIONES DE LA SENTENCIA RECURRIDA. No se puede considerar como concepto de violación y, por ende, resulta inoperante la simple aseveración del quejoso en la que afirma que no le fueron estudiados los agravios que hizo valer ante el tribunal de apelación, o que éste no hizo un análisis adecuado de los mismos, si no expresa razonamientos lógicos y jurídicos tendientes a demostrar que haya combatido debidamente las consideraciones de la sentencia recurrida y que no obstante esa situación, la responsable pasó por inadvertidos sus argumentos, toda vez que se debe señalar con precisión cuáles no fueron examinados, porque siendo el amparo en materia civil de estricto derecho, no se puede hacer un estudio general del acto reclamado [énfasis añadido]".⁴⁹

Por ello, deberá entenderse que dichas tesis se insertan a la letra por economía procesal en cada una de las respuestas a las manifestaciones que se contesten en donde se exponga que las mismas **son inoperantes** pues **no combaten** las consideraciones y razonamientos en que se sustenta el ACUERDO DE INICIO. Lo anterior, a efecto de evitar repeticiones innecesarias.

Asimismo, se señala que el análisis de los argumentos que realice este PLENO en el presente apartado, también se sustenta en el alcance y valoración de los elementos de convicción que soportan el ACUERDO DE INICIO. De tal forma que cuando esta autoridad refiera algún elemento de convicción al momento de contestar los argumentos de los agentes económicos, se entenderán en conjunto con el análisis realizado en el capítulo de "IV. VALORACIÓN Y ALCANCE DE LAS PRUEBAS" de la presente resolución.

Expuesto lo anterior, a continuación, se estudian los argumentos vertidos por BANCO VE POR MÁS, GYS, el NOTARIO PÚBLICO y el SÍNDICO en su defensa.

A. CARÁCTER DE AGENTES ECONÓMICOS

A.1 DESARROLLADORA NO ES UN AGENTE ECONÓMICO

BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron lo siguiente:⁵⁰

De conformidad con la definición de agente económico previsto en el artículo 3 de la LFCE y los criterios jurisprudenciales que existen al respecto, DESARROLLADORA ya no tenía la naturaleza para participar en el comercio y, por lo tanto, no es un agente económico.

⁴⁸ Registro: 173593; [J]; 9ª. Época; Tribunales Colegiados de Circuito; S.J.F.; XXV; Enero de 2007; Pág. 2121.

⁴⁹ Registro: 188864; [J]; 9ª. Época; Tribunales Colegiados de Circuito; SJF; XIV, Septiembre de 2001; Pág. 1147.

⁵⁰ Página 7 (desde el título identificado como "A) DIGPM no tenía capacidad de ejercicios para poder ejercer el comercio por lo que no es un Agente Económico en términos de la LFCE") a 10 (hasta el segundo párrafo) del escrito presentado en la OFICIALÍA el cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del BANCO VE POR MAS y GYS. Folios 1980 a 1983.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

Cada una de nuestras actuaciones dentro del concurso mercantil y dentro del juicio especial hipotecario fueron orientadas a obtener el pago de nuestro crédito, así como a proteger el valor del INMUEBLE, como **B** activo de la masa concursal.

La finalidad de la etapa de quiebra, conforme al artículo 3 de la LCM, es lograr la venta de la empresa en quiebra, de sus unidades productivas o de los bienes que la integran para el pago a los acreedores reconocidos, por lo que de no alcanzar un convenio concursal se debe llevar a cabo la liquidación ordenada de activos de la empresa.

De no haberse celebrado el CONVENIO CONCURSAL, habría sido necesario iniciar el procedimiento de liquidación de activos de DESARROLLADORA, lo cual, sin duda alguna, habría deteriorado el valor del INMUEBLE, en perjuicio de los acreedores reconocidos y del mercado. De ahí, la importancia de haber formalizado una DACIÓN EN PAGO a nuestro favor, como una forma de recuperar el crédito garantizado y proteger el valor del INMUEBLE—lo cual habría sucedido de cualquier manera, como un efecto automático de la etapa de quiebra, pero con un valor del activo totalmente deteriorado lo cual probablemente ni siquiera superaría los umbrales de la LFCE y no hubiera sido de conocimiento de la COFECE—.

El artículo 169 de la LCM prevé que la sentencia de declaración de quiebra suspende la capacidad de ejercicio de las empresas (en este caso DESARROLLADORA) sobre bienes y derechos que integran la masa.

Una vez declarada en estado de quiebra, la empresa pierde su capacidad de ejercicio por lo que deja de ser considerada, para todos los efectos legales, como un agente económico, siendo simplemente administrada por un síndico para concluir con las gestiones y obligaciones de su encargo. Contando para ello con facultades amplias y suficientes para representar a la quebrada en la consecución de dicho fin, ya sea a través de los procesos previstos en la legislación para enajenar bienes o, como acontece en el caso concreto, para celebrar un convenio concursal en la etapa de quiebra para facilitar dicha forma de enajenación, en beneficio de los acreedores reconocidos, con la finalidad de maximizar su recuperación.

Por otra parte, el principio jurídico tutelado en la LFCE, es proteger, vía reglamentaria del artículo 28 de la CPEUM, la libre competencia, competencia económica, monopolios, prácticas monopólicas y concentraciones. Esto es, se pretende regular el libre mercado, la libre competencia y la sana competencia entre agentes económicos.

Lo anterior, entendiendo como agentes económicos, según la definición prevista en el artículo 3 de la LFCE.

En ese contexto, desde el momento en que se dictó la sentencia de declaración de quiebra, DESARROLLADORA perdió su capacidad de ejercicio y, por tanto, perdió la capacidad para ejercer el comercio, contando únicamente con la capacidad suficiente para llevar a cabo el cumplimiento de la finalidad de la etapa de quiebra, es decir, llevar a cabo la venta de

Eliminado: una palabra.

la empresa, de sus unidades productivas o de los bienes que la integran para el pago a los acreedores, lo cual es el bien jurídico de interés público tutelado por la LCM. Por lo que, en términos de la definición prevista en el artículo 3 de la LFCE, con la sentencia de declaración de quiebra, DESARROLLADORA dejó de ser un agente económico.

Así, la transmisión de bienes que prevé el CONVENIO CONCURSAL, de ninguna manera constituye una de las concentraciones a las que se refiere la LFCE pues dicha concentración, necesariamente, implica la participación de dos o más agentes económicos. En ese sentido, la sociedad declarada en quiebra no tiene participación en el mercado relevante y, por lo tanto, no existe concentración de agentes en el mercado. El activo en cuestión y sus construcciones jamás operó y no ha tenido actividad alguna, nunca ha entrado en operaciones y jamás ha tenido ingreso alguno.

Es decir, las concentraciones solo se pueden actualizar en el ámbito de las actividades económicas que se llevan a cabo en el mercado. Por lo que, en el caso concreto, la transmisión del INMUEBLE claramente no deriva de una actividad económica en la que se encuentren involucrados agentes económicos, sino de una resolución que fue emitida en un juicio concursal, el cual, por su especialidad se encuentra regulado por la LCM. En ese sentido, no compramos ni adquirimos por un precio un activo, por el contrario, DESARROLLADORA pagó una deuda con un INMUEBLE que jamás ha operado para cumplir con una obligación de la empresa en quiebra.

En adición a lo anterior y, contrario a lo señalado en el ACUERDO DE INICIO, en este caso no se puede considerar que es el SÍNDICO quien sustituye a DESARROLLADORA y “*adquiere*” de alguna manera su capacidad de ejercicio y de participar en el comercio. En este sentido el actuar y las facultades de un SÍNDICO tampoco podrían asemejarse a una capacidad de ejercicio y de actuación en el comercio como cualquier agente económico ya que, su actuación y facultades, están subordinadas a lo que señala la LCM y a lo ordenado por el juez del concurso mercantil. En este sentido, es una obligación del SÍNDICO cumplir con las actuaciones necesarias como buen administrador del negocio para no perder el valor de los bienes y de hacer frente a las obligaciones de la empresa frente a sus acreedores.

En el caso en concreto el SÍNDICO, actuando como administrador de los bienes de DESARROLLADORA, cumplió con lo ordenado en el CONVENIO CONCURSAL aprobado por el juez para no perder el valor del INMUEBLE y para que los acreedores (en este caso nosotros) pudiéramos recuperar alguna parte de nuestra deuda.

Así, se difiere de lo expuesto por el ST ya que, considerando las particularidades de la transmisión del INMUEBLE, no como un acto de comercio si no como la única forma existente avalada por un juez, para que DESARROLLADORA pudiera saldar las deudas pendientes que tenía con nosotros, no existía un acuerdo de voluntades entre personas morales para un fin lícito de comercio y por lo tanto no se trata de una concentración en términos de la LFCE.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

Por su parte, el NOTARIO PÚBLICO manifestó lo siguiente:⁵¹

La DACIÓN EN PAGO que se me solicitó formalizar en escritura pública deriva de un proceso complejo de concurso mercantil y de un CONVENIO CONCURSAL, tutelados por la LCM. Así, la legislación especial en concursos mercantiles prevé que las empresas que son declaradas en quiebra pierden su capacidad de ejercicio y es el síndico quien debe velar por que, con la masa, se puede cubrir las deudas a los acreedores y que no exista un mayor daño o perjuicio.

En este entendido las empresas declaradas en quiebra y como parte del concurso mercantil, tampoco se podrían considerar como agentes económicos ya que no participan en el comercio o son parte de la estructura de los mercados. Estas empresas no cuentan con una voluntad libre de realizar los actos o negocios jurídicos de conformidad con sus intereses, al contrario, su actuar (la del SÍNDICO) estará limitada a liquidar los bienes de la empresa o, como es el caso, a cumplir con un CONVENIO CONCURSAL.

Por lo anterior, la DACIÓN EN PAGO que derivo de un CONVENIO CONCURSAL no configuró una concentración ya que no se trató de un acto de comercio puro y llano si no del cumplimiento de un CONVENIO CONCURSAL para el pago de acreedores y, además, no participó una empresa (DESARROLLADORA) que pueda ser considerada como agente económico. Ahora bien, asumir que el SÍNDICO era la persona que debe ser considerada como un agente económico y que debía de cumplir con la obligación de notificar la supuesta concentración que se investiga en el presente caso es incorrecto.

Las manifestaciones de BANCO VE POR MÁS, GYS y el NOTARIO PÚBLICO son **inoperantes** en una parte e **infundadas** en otra, conforme a los siguientes razonamientos.

Son **inoperantes** las manifestaciones relacionadas con la capacidad de ejercicio de DESARROLLADORA derivadas de la sentencia de declaración de quiebra conforme al artículo 169 de la LCM.

Esto es así ya que la imputación del ACUERDO DE INICIO consistió en la adquisición del 100% (cien por ciento) del INMUEBLE por parte de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y GYS con el consentimiento del SÍNDICO, sin que ello implicara la participación de DESARROLLADORA, por lo que contrario a lo manifestado por BANCO VE POR MÁS, GYS y el NOTARIO PÚBLICO, la imputación realizada en el ACUERDO DE INICIO fue dirigida al SÍNDICO y no a DESARROLLADORA.

En consecuencia, las manifestaciones de BANCO VE POR MÁS y GYS **no combaten** la imputación del ACUERDO DE INICIO.

⁵¹ Páginas 11 (a partir del penúltimo párrafo) y 12 (hasta el segundo párrafo) del escrito presentado en la OFICIALIA el nueve de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del NOTARIO PÚBLICO. Folios 2168 y 2169.

El hecho de que DESARROLLADORA no participara directamente en la transmisión del INMUEBLE no significa que la DACIÓN EN PAGO deje de ser una concentración en términos de la LFCE.

De igual manera, son **inoperantes** las manifestaciones respecto a que el SÍNDICO adquiere la capacidad de ejercicio de DESARROLLADORA. Ello es así ya que en el ACUERDO DE INICIO no se indicó que DESARROLLADORA transmitió el INMUEBLE derivado del actuar del SÍNDICO, sino que este último fue quien otorgó su consentimiento para llevar a cabo la DACIÓN EN PAGO en sustitución de DESARROLLADORA. Por lo tanto, las manifestaciones de BANCO VE POR MÁS y GYS **no combaten** la imputación del ACUERDO DE INICIO.

De hecho, BANCO VE POR MÁS, GYS y el NOTARIO PÚBLICO pierden de vista que en la página 49 de la SENTENCIA se señala que: “[...] *la suspensión a [la capacidad jurídica de DESARROLLADORA] es únicamente sobre el patrimonio de la empresa concursada y no implica la pérdida de la capacidad de ejercicio en general [... ya que ...] el síndico no reemplaza a la comerciante en su personalidad jurídica ni se vuelve titular de sus derechos y bienes, sino que sólo lo sustituye en la representación de los bienes y derechos de la masa [...]*”. Ello implica que el SÍNDICO sustituyó a DESARROLLADORA en la representación de los bienes y derechos de la masa concursal, tal como se aborda con mayor detalle en el inciso “C. Agentes económicos involucrados en la concentración” del apartado “VI. ACREDITACIÓN DE LA CONDUCTA IMPUTADA” de la presente resolución.

En todo caso, el hecho de que el SÍNDICO tuviera las responsabilidades de un administrador con facultades de dominio conforme a la LCM para transmitir el INMUEBLE no le exime del cumplimiento a las obligaciones en materia de concentraciones previstas en la LFCE.

Además, son **inoperantes** las manifestaciones sobre la necesidad de celebrar el CONVENIO CONCURSAL para evitar el inicio del procedimiento de liquidación de activos con el supuesto deterioro en el valor del INMUEBLE. Esto es así ya que la imputación del ACUERDO DE INICIO consistió en que GYS, BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796 y el SÍNDICO no notificaron la DACIÓN EN PAGO y, en este sentido, no se imputó responsabilidad a estos agentes económicos por la celebración y aprobación del CONVENIO CONCURSAL. En consecuencia, esas manifestaciones **no combaten** la imputación del ACUERDO DE INICIO.

Ahora bien, es **infundado** que la transmisión de bienes derivada del CONVENIO CONCURSAL no constituya una concentración en términos del artículo 61 de la LFCE.

Contrario a lo que afirman los agentes económicos, la imputación realizada en el ACUERDO DE INICIO consiste en que no se notificó a la COFECE la DACIÓN EN PAGO antes de que se celebrara el INSTRUMENTO NOTARIAL ya que, conforme a lo señalado en el artículo 61 de la LFCE, fue hasta ese momento en que se transmitió la propiedad del INMUEBLE a BANCO VE POR MÁS y GYS.

Al respecto, el artículo 61 de la LFCE señala lo siguiente:

“Artículo 61. Para los efectos de esta Ley, se entiende por concentración la fusión, adquisición del control o cualquier acto por virtud del cual se unan sociedades, asociaciones, acciones, partes sociales, fideicomisos o activos en general que se realice entre competidores, proveedores, clientes o cualesquiera otros agentes económicos. La Comisión no autorizará o en su caso investigará y sancionará aquellas



**Pleno
Resolución**
**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**
Número de Expediente: VCN-005-2023

concentraciones cuyo objeto o efecto sea disminuir, dañar o impedir la competencia y la libre concurrencia respecto de bienes o servicios iguales, similares o sustancialmente relacionados”.

De lo anterior se desprenden los siguientes elementos de una concentración:

- **Elemento formal:** Uno de los elementos de una concentración son los actos jurídicos en los que se hace constar la fusión, adquisición de control o cualquier otro acto. Esto implica una pluralidad de formas legales en que los agentes económicos hacen constar la existencia de una concentración.
- **Elemento objetivo:** El segundo elemento de una concentración se traduce en sus consecuencias económicas. Precisamente por ello, una concentración implica unión de sociedades, asociaciones, acciones, partes sociales, fideicomisos o activos en general pues son activos que tienen un valor económico determinado o determinable.
- **Elemento subjetivo:** El último elemento de una concentración se refiere a los sujetos que intervienen. En este sentido, una concentración implica la participación de competidores, proveedores, clientes, o cualesquiera otros agentes económicos. Esta participación en una concentración puede ocurrir de manera individual o colectiva en función de la estructura de la operación objeto de análisis.

En el caso que nos ocupa, la DACIÓN EN PAGO constituye una concentración aun cuando deriva de la celebración del CONVENIO CONCURSAL, ya que se identifican los elementos referidos con anterioridad y previstos en el artículo 61 de la LFCE como se expone en la siguiente tabla:

Elemento	Características específicas
Elemento formal	La DACIÓN EN PAGO se materializó a través de un acto jurídico que se hizo constar ante el protocolo del NOTARIO PÚBLICO conforme a lo indicado en el INSTRUMENTO NOTARIAL. Esto implicó que el SINDICO (en sustitución de DESARROLLADORA) transmitió a BANCO VE POR MÁS y GYS la propiedad del INMUEBLE a fin de saldar la deuda de DESARROLLADORA.
Elemento objetivo	La consecuencia económica de la DACIÓN EN PAGO implicó la unión del 100% (cien por ciento) del INMUEBLE a favor de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y GYS, lo cual tuvo un valor económico expresado en el INSTRUMENTO NOTARIAL. Ello implicó la transmisión de la propiedad del INMUEBLE al patrimonio de dos agentes económicos.
Elemento subjetivo	La DACIÓN EN PAGO implicó la participación del SINDICO como enajenante, así como de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y de GYS en su carácter de adquirentes. Ello implica que esta operación pudo llevarse a cabo aún sin la participación de DESARROLLADORA, ya que bastó con el consentimiento del SINDICO, de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y de GYS para llevarse a cabo.

En este orden de ideas, BANCO VE POR MÁS y GYS asumen que para que la DACIÓN EN PAGO sea una concentración se requería un acuerdo de voluntades de ciertos agentes económicos específicos; no obstante, pierden de vista que el concepto de concentración contenido en el artículo 61 de la LFCE no se limita a los actos jurídicos bilaterales en donde existe el consentimiento de dos agentes

económicos como contrapartes pues ese precepto normativo señala expresamente la posibilidad de considerar como concentración “[...] cualquier acto por virtud del cual se unan sociedades, asociaciones, acciones, partes sociales, fideicomisos o activos en general que se realice entre competidores, proveedores, clientes o cualesquiera otros agentes económicos”. Aceptar el argumento de BANCO VE POR MÁS y GYS sería asumir que la DACIÓN EN PAGO se realizó como un acto arbitrario al margen del marco jurídico cuando lo cierto es que esa operación se llevó a cabo con el consentimiento del SÍNDICO, esto es, de una persona que contaba con las facultades más amplias de dominio que en Derecho proceden para desempeñar sus funciones en términos del artículo 178 de la LCM.

Aunado a lo anterior, la experiencia recopilada a través de la GUÍA DE CONCENTRACIONES prevé escenarios interpretativos de la LFCE que orientan el actuar de la COFECE relacionados con concentraciones que se realizan sin el consentimiento de la parte adquirida.⁵² En particular, la GUÍA DE CONCENTRACIONES señala lo siguiente:

“3.4.8. *Adquisiciones hostiles*

Las concentraciones en las cuales la operación se realiza sin el consentimiento de la parte adquirida no se encuentran exentas del requisito de notificación. Sin embargo, por la naturaleza del acto, hay información que el comprador no puede proveer a la COFECE en razón de que existe información interna de la adquirida a la cual no tiene acceso.

En consecuencia, puede justificarse que, en este tipo de operaciones, únicamente notifique la parte compradora, quien debe acreditar y argumentar la existencia de una imposibilidad de hecho para que comparezcan como notificantes la vendedora o la adquirida. En estos casos, la compradora está obligada a presentar la mayor información disponible sobre la adquirida y las actividades que ésta desarrolla [Énfasis añadido].”

De lo anterior se desprende que una concentración puede realizarse aún sin el consentimiento de la parte adquirida sin que ello implique una excepción a la obligación de notificar una concentración a la COFECE previo a su realización. Este concepto de “*adquisiciones hostiles*” se refiere a actos jurídicos previstos expresamente en el sistema jurídico mexicano que siguen reglas y principios para llevarse a cabo sin que ellos se realicen al margen de la legislación aplicable.

Aun cuando es verdad que DESARROLLADORA se encontraba imposibilitada para notificar la DACIÓN EN PAGO, lo cierto es que BANCO VE POR MÁS, GYS y el SÍNDICO se encontraban en la aptitud y con

⁵² Resulta aplicable por analogía la siguiente tesis del PJJ: “*GUÍA PARA LA NOTIFICACIÓN DE CONCENTRACIONES EXPEDIDA POR LA EXTINTA COMISIÓN FEDERAL DE COMPETENCIA. AUN CUANDO NO ES UNA NORMA JURÍDICA, LA AUTORIDAD PUEDE REFERIRSE A ÉSTA EN SUS RESOLUCIONES.* El instrumento técnico mencionado se emitió por la extinta Comisión Federal de Competencia en marzo de 2011, en un ejercicio de autovinculación, que persigue difundir la experiencia y la práctica operativa de esa autoridad, orientar al particular sobre cómo interpretaba o aplicaba en sede administrativa la Ley Federal de Competencia Económica en materia de concentraciones y transparentar el análisis en los procedimientos de notificación de éstas. Por tanto, carece de los atributos de una norma jurídica, pues no establece disposiciones de carácter general y abstractas que generen, modifiquen o extingan situaciones jurídicas de manera unilateral y obligatoria, que tengan trascendencia en la esfera jurídica de los particulares, es decir, no fue expedida como un acto coercitivo para someter a la observancia inexcusable del particular, que genere obligaciones o restrinja los derechos de los gobernados; sin embargo, la autoridad puede referirse a ésta al resolver sobre las concentraciones, en tanto que este comportamiento abona a la seguridad jurídica”. Registro: 2018665; TCC; 10a. Época; Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; 1.2o.A.E.60 A (10a.); TA.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

la obligación de notificar esa operación a la COFECE en términos de lo que señala la LFCE y la GUÍA DE CONCENTRACIONES.

BANCO VE POR MÁS, GYS y el NOTARIO PÚBLICO alegan que se actualiza una excepción a la obligación de notificar una concentración; no obstante, la DACIÓN EN PAGO no se encuentra en las hipótesis de excepción previstas en el artículo 93 de la LFCE ya que dichas excepciones no incluyen las operaciones realizadas en el contexto de un concurso mercantil y, por lo tanto, ese tipo de operaciones se entienden como concentraciones que deben notificarse de forma previa a su realización si se superan los umbrales monetarios del artículo 86 de la LFCE.

BANCO VE POR MÁS, GYS y el NOTARIO PÚBLICO asumen que la finalidad de la etapa de quiebra en términos de la LCM impide un análisis de concentraciones en el contexto de la LFCE; sin embargo, los principios que rigen a la etapa de quiebra son consistentes con los principios de la LFCE.

De los artículos 2 y 3 de la LCM se desprende que la etapa de quiebra tiene como finalidad la venta de la empresa del comerciante, de sus unidades productivas o de los bienes que la integran para el pago de acreedores. Esto implica que las operaciones realizadas en el contexto de un concurso mercantil son enajenaciones de bienes que pueden considerarse como concentraciones conforme al artículo 61 de la LFCE, las cuales requieren de la autorización de la COFECE siempre y cuando rebasen alguno de los umbrales previstos en el artículo 86 de la LFCE.

Además, los fines que persiguen los procedimientos de la LCM y el procedimiento de notificación de concentraciones de la LFCE son distintos. Mientras el procedimiento de concurso mercantil previsto en la LCM busca la conservación de las empresas y evitar el incumplimiento generalizado de obligaciones de pago que pone en riesgo su viabilidad, el procedimiento de notificación de concentraciones previsto en la LFCE busca prevenir daños al proceso de competencia y libre concurrencia por los actos jurídicos que realizan los agentes económicos que encuadran en el concepto de concentración. En este sentido, más allá de la forma en que se lleva a cabo una concentración o el contexto del que derive, la COFECE tiene una obligación en términos del artículo 28 de la CPEUM de prevenir y combatir las concentraciones y demás restricciones al funcionamiento eficiente de los mercados.

El hecho de que DESARROLLADORA se encontrara en etapa de quiebra no eximía a las PARTES de notificar la DACIÓN EN PAGO a la COFECE antes de la celebración del INSTRUMENTO NOTARIAL y, en todo caso, el procedimiento de notificación de concentraciones está diseñado para tomar en consideración la situación particular de toda clase de empresas, incluso de aquellas que se encuentran en etapa de quiebra. De ahí, que aún y cuando DESARROLLADORA ya no participara en el mercado, lo que interesa para el análisis de concentraciones es el efecto que la transmisión del INMUEBLE pudiera tener al ser adquirido mediante DACIÓN EN PAGO a BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y GYS.

Tan es así que los artículos 88, 89, fracciones I y IV, y 90, fracciones I y II de la LFCE prevén que:

- En caso de que no puedan notificar los agentes económicos directamente involucrados por una imposibilidad jurídica, podrá hacerlo el fusionante, el adquirente del control de sociedades o



asociaciones, o quien pretenda realizar el acto o producir el efecto acumulativo de la concentración. En este caso, era válido considerar que si DESARROLLADORA no podía acudir a notificar la DACIÓN EN PAGO, lo pudieron hacer BANCO VE POR MÁS, GYS y el SÍNDICO al ser los agentes económicos que participaron directamente en la DACIÓN EN PAGO.

- El escrito de notificación de concentraciones debe referir, entre otras cosas, quienes son los agentes económicos que notifican una concentración y aquellos que participan directamente en ella de forma directa o indirecta, así como la documentación e información que explique el objetivo y motivo de la concentración. En el presente caso, BANCO VE POR MÁS, GYS y el SÍNDICO contaban con la información que podría explicar que el objetivo y motivo de la DACIÓN EN PAGO era adquirir el 100% (cien por ciento) del INMUEBLE en el contexto del concurso mercantil de DESARROLLADORA.
- En caso de que los agentes económicos no presenten la información básica del artículo 89 de la LFCE, la COFECE puede prevenir para que entreguen esa información y, además, una vez presentado el escrito de notificación de concentración, esta autoridad puede requerir información adicional. En el presente caso, la omisión de BANCO VE POR MÁS, GYS y el SÍNDICO impidió que la COFECE pudiera analizar de manera oportuna la DACIÓN EN PAGO ya que no se contó con la información necesaria para el análisis de la DACIÓN EN PAGO en un procedimiento de notificación de concentraciones.

De igual manera, es **infundado** que la transmisión del INMUEBLE no tuviera implicaciones en la actividad económica. Esto es así, puesto que el ACUERDO DE INICIO no imputó que las PARTES hayan tenido que notificar la operación porque la misma tuviera efectos en el mercado, sino porque la DACIÓN EN PAGO actualizó los umbrales previstos en las fracciones I y II del artículo 86 de la LFCE y no había impedimento legal que justificara su incumplimiento.

Además, es incorrecto que la transmisión del INMUEBLE no tuviera implicaciones económicas, puesto que en los escritos presentados en la OFICIALÍA el ocho y nueve de mayo de dos mil veinticuatro por parte de BANCO VE POR MÁS y GYS se observa que estos agentes económicos informaron que aún seguía en construcción el hotel de cinco estrellas en el INMUEBLE.

Ello implica que el INMUEBLE constituirá oferta disponible en el mercado de los hoteles cinco estrellas ubicados en la zona turística de la "Riviera Maya" con demás ubicaciones cercanas y, por lo tanto, su adquisición por parte de BANCO VE POR MÁS y GYS tiene un impacto económico susceptible de análisis conforme a la LFCE.

A.2 FACULTADES Y ATRIBUCIONES DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS

El NOTARIO PÚBLICO señaló lo siguiente:⁵³

⁵³ Páginas 4 (desde el título identificado como "FACULTADES Y ATRIBUCIONES DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS") a 8 (hasta el segundo párrafo) del escrito presentado en la OFICIALÍA el nueve de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del NOTARIO PÚBLICO. Folios 2161 a 2165.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

Conforme al oficio SEGOB/DS/1113/2023 de diez de julio del año dos mil veintitrés, y acorde a la LEY DEL NOTARIADO, después de cumplir con los requisitos que establece la ley de la materia, obtuve por parte del Gobierno del Estado de Quintana Roo, la autorización para actuar como notario público suplente, investido de fe pública para elaborar instrumentos que gozan de la presunción legal de verdad y para ejercer las funciones correspondientes al cargo de manera independiente e imparcial en los términos que esa propia ley establece.

Conforme al contexto legal de la LEY DEL NOTARIADO, en concordancia con lo asentado en el INSTRUMENTO NOTARIAL, en la que se formalizó la transmisión de la propiedad del INMUEBLE en DACIÓN EN PAGO por parte de DESARROLLADORA en favor de GYS y de BANCO VE POR MAS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, se desprende que se cumplieron las formalidades previstas para su otorgamiento, incluyendo la orden y validación de una Juez de Distrito.

De ahí que, al haberse observado en la protocolización del acto otorgado en dicha escritura con todos los presupuestos necesarios que prevé la LEY DEL NOTARIADO, sea válida por estar apegada a derecho, la translación de dominio que por dación en pago se formalizó en dicho instrumento y tenga el alcance de surtir todos sus efectos legales correspondientes entre quienes en ella intervinieron y frente a terceros.

Es menester resaltar, que si bien -como quedó precisado en líneas anteriores-, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 17 y 18 de la LEY DEL NOTARIADO, el notario público es el profesional del derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley, a los instrumentos notariales en que se consignent los actos y hechos; también resulta cierto, que los notarios sólo pueden actuar a solicitud de parte interesada, que en la especie, lo fue la moral denominada GYS, quien fue la solicitante del INSTRUMENTO NOTARIAL, misma que se petitionó como resultado de un proceso judicial respecto del cual un Juez de Distrito con competencia para decidir el asunto sometido a su jurisdicción, analizó y aprobó el CONVENIO CONCURSAL que permitiera a las partes otorgar en el citado instrumento público, la formalización de la transmisión de la propiedad del INMUEBLE en calidad de dación en pago.

Así, se concluye que mi participación en el caso en concreto se limitó a validar que los documentos que me presentaron, cerciorarme que las partes no se conducían con falsedad y llevar a cabo la formalización de una dación en pago validada y ordenada por un Juez de Distrito, sin que yo cuente con las facultades de analizar y validar que el propio CONVENIO CONCURSAL sea conforme a la legislación en materia de competencia económica.

Las manifestaciones del del NOTARIO PÚBLICO son inoperantes en una parte e infundados en otra conforme a lo siguientes razonamientos.



Las manifestaciones en donde el NOTARIO PÚBLICO refiere una explicación sobre sus atribuciones como fedatario público son **inoperantes** por **no combatir** el ACUERDO DE INICIO. Esto es así ya que no realizó razonamiento lógico-jurídico alguno con el objeto de controvertir el ACUERDO DE INICIO, los medios de prueba que lo sustentan o la responsabilidad que tuvo al participar en el INSTRUMENTO NOTARIAL.

La imputación del ACUERDO DE INICIO en contra del NOTARIO PÚBLICO se basa en la intervención que tuvo al formalizar y protocolizar el INSTRUMENTO PÚBLICO, ya que en este se hizo constar una concentración que no contaba con la autorización de la COFECE, sin que sea parte de la imputación el cumplimiento a la LEY DEL NOTARIADO. En consecuencia, las manifestaciones del NOTARIO PÚBLICO **no combaten** la imputación del ACUERDO DE INICIO.

De hecho, en la función notarial los Notarios están obligados al cumplimiento y aplicación de diversas normas que se encuentran en distintos marcos normativos del Estado Mexicano, por lo que el ejercicio de su función no se limita únicamente a aplicar la LEY DEL NOTARIADO.

Ahora bien, es **infundado** que los notarios sólo pueden actuar a solicitud de parte interesada, y que la DACIÓN EN PAGO que se hizo constar en el INSTRUMENTO NOTARIAL cumplía con todas las formalidades previstas para su otorgamiento.

Esto es así ya que BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO debían notificar la DACIÓN EN PAGO previo a su formalización en el INSTRUMENTO NOTARIAL.

De hecho, lo anterior implica que los agentes económicos deben notificar las concentraciones que requieran de una autorización de la COFECE y los fedatarios públicos deben asegurarse de que las personas que acuden ante ellos hayan obtenido la autorización citada.

Al respecto, el artículo 86 de la LFCE señala lo siguiente:

“Artículo 86. Las siguientes concentraciones deberán ser autorizadas por la Comisión antes de que se lleven a cabo:

I. Cuando el acto o sucesión de actos que les den origen, independientemente del lugar de su celebración, importen en el territorio nacional, directa o indirectamente, un monto superior al equivalente a dieciocho millones de veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal;

II. Cuando el acto o sucesión de actos que les den origen, impliquen la acumulación del treinta y cinco por ciento o más de los activos o acciones de un Agente Económico, cuyas ventas anuales originadas en el territorio nacional o activos en el territorio nacional importen más del equivalente a dieciocho millones de veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal, o

III. Cuando el acto o sucesión de actos que les den origen impliquen una acumulación en el territorio nacional de activos o capital social superior al equivalente a ocho millones cuatrocientas mil veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal y en la concentración participen dos o más Agentes Económicos cuyas ventas anuales originadas en el territorio nacional o activos en el territorio nacional conjunta o separadamente, importen más de cuarenta y ocho millones de veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal.



**Pleno
Resolución**
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

Los actos realizados en contravención a este artículo no producirán efectos jurídicos, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal de los Agentes Económicos y de las personas que ordenaron o coadyuvaron en la ejecución, así como de los fedatarios públicos que hayan intervenido en los mismos.

Los actos relativos a una concentración no podrán registrarse en los libros corporativos, formalizarse en instrumento público ni inscribirse en el Registro Público de Comercio hasta que se obtenga la autorización favorable de la Comisión o haya transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 90, fracción V, sin que el Pleno haya emitido resolución.

Los Agentes Económicos involucrados que no se encuentren en los supuestos establecidos en las fracciones I, II y III de este artículo podrán notificarla voluntariamente a la Comisión [énfasis añadido].

De lo anterior se desprende que: (i) las concentraciones que deben ser notificadas a la COFECE son aquellas que actualizan alguno de los umbrales previstos en el artículo 86 de la LFCE; (ii) los actos realizados en contravención al artículo 86 de la LFCE no producirán efectos jurídicos sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal de los agentes económicos y de las personas que ordenaron o coadyuvaron en la ejecución, así como de los fedatarios públicos que hayan intervenido en los mismos; y (iii) los actos relativos a una concentración no podrán registrarse en los libros corporativos, formalizarse en instrumentos públicos ni inscribirse en el Registro de Comercio hasta que se obtenga la autorización favorable de la COFECE o haya transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 90, fracción V de la LFCE sin que el PLENO emita la resolución respectiva.

En este orden de ideas, el hecho de que existiera una autorización en la SENTENCIA con relación al CONVENIO CONCURSAL no eximía a los agentes económicos de la obligación de notificar la DACIÓN EN PAGO.

En todo caso, el hecho de que el NOTARIO PÚBLICO no cuente con atribuciones para analizar y validar el CONVENIO CONCURSAL no implica que se pueda justificar su intervención al formalizar y protocolizar el INSTRUMENTO PÚBLICO, ya que en este se hizo constar una concentración que no contaba con la autorización de la COFECE, contrario a lo que establece la LFCE, por lo que actuó con ausencia de deber de cuidado, ya que cuenta con el carácter de profesional en Derecho lo que lo obliga a conocer el contenido y alcance de las autorizaciones de concentraciones que otorga la COFECE en términos de la LFCE y a todas las normas que regulan su actuación.

Además, el NOTARIO PÚBLICO estaba obligado a relacionar y constatar en el instrumento notarial los documentos que le fuesen exhibidos por las PARTES para satisfacer los requisitos administrativos a los que haya lugar, incluido la autorización de concentración que otorga la COFECE en términos de la LFCE; y, en caso de que las partes no estuvieran sujetas a la obligación de obtener la autorización antes mencionada, redactar las declaraciones de las personas que comparezcan ante su fe, mismas que se considerarán realizadas bajo protesta de decir verdad, en el instrumento notarial, enterándolos de las consecuencias de declarar con falsedad, acorde con las fracciones V y VIII del artículo 89 de la LEY DEL NOTARIADO.

Finalmente, ante un caso de duda sobre si la DACIÓN EN PAGO constituía o no una concentración en términos del artículo 64 de la LFCE, y si las PARTES debían obtener la autorización por parte de la COMISIÓN antes de que se llevara a cabo en términos de los artículos 86, 87, 88 y 93 de la LFCE, el



NOTARIO PÚBLICO pudo hacer uso del procedimiento de solicitud de orientación general en términos de los artículos 110 de la LFCE y 137 a 140 de las DRLFCE.

A.3 EL NOTARIO PÚBLICO NO ES AGENTE ECONÓMICO

El NOTARIO PÚBLICO manifestó lo siguiente:⁵⁴

Es importante especificar que, como ha sostenido nuestro Máximo Tribunal en el criterio visible en el Registro digital número 187163, del Semanario Judicial de la Federación de rubro “NOTARIOS PÚBLICOS. NO SON AGENTES ECONÓMICOS PARA EFECTOS DE LA LEY FEDERAL DE COMPETENCIA ECONÓMICA”, mi actuar como notario público del estado de Quintana Roo no es considerado como actos de comercio y por lo tanto no serían sujetos a la LFCE.

En este sentido, la propia ley de la materia señala en su artículo 3 la definición de agente económico, los agentes económicos son los sujetos activos y pasivos de la LFCE siendo éstos los obligados a cumplir con las disposiciones de la multicitada Ley y, por lo tanto, los responsables en caso de algún incumplimiento.

El suscrito con la formalización de un instrumento público no realiza actos mercantiles o de comercio, puesto que la actuación que realizo es solo la de un fedatario público que, con motivo de mi ejercicio, únicamente me encuentro facultado para exigir de los solicitantes o contratantes interesados los gastos, derechos e impuestos que hubieren erogado y cobrar de ellos los honorarios conforme al arancel correspondiente, pero sin que mis funciones deban considerarse compatibles, entre otras, con la de comerciante o agente de cambio.

En términos de lo anterior, las disposiciones relacionadas con la obligación de notificar cualquier acto que sea considerado como una “concentración” únicamente obligan a los agentes económicos que, en su caso, serían los responsables de acudir a la COFECE para autorizar algún acto previo a su cierre. Los notarios no tienen el carácter de agentes económicos ni tienen la obligación de acudir a notificar alguna concentración que sea de su conocimiento y, mucho menos, pueden o deben ser sancionados por participar en una operación únicamente en su carácter de fedatario público.

Lo anterior se actualiza en el presente caso donde se pretende imputarme alguna conducta infractora y, probablemente, sancionarme por participar y formalizar la DACIÓN EN PAGO del INMUEBLE. Sin embargo, se pierde de vista que la naturaleza de mi participación no constituye un acto de comercio que tenga injerencia alguna en la estructura del mercado, simplemente di fe del acto que se me solicitó formalizar en cumplimiento a una orden

⁵⁴ Páginas 8 (a partir del título identificado como “LOS NOTARIOS PÚBLICOS NO SON AGENTES ECONÓMICOS SUJETOS A LA LEY FEDERAL DE COMPETENCIA ECONÓMICA”) a 10 (hasta el segundo párrafo) del escrito presentado en la OFICIALÍA el nueve de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del NOTARIO PÚBLICO. Folios 2165 a 2167.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

judicial y, por lo tanto, no puedo ser considerado como un agente económico obligado en términos de la LFCE.

Las manifestaciones del NOTARIO PÚBLICO son **inoperantes** ya que **no combaten** la imputación del ACUERDO DE INICIO.

La imputación del ACUERDO DE INICIO en contra del NOTARIO PÚBLICO se basa en la intervención que tuvo al formalizar y protocolizar el INSTRUMENTO PÚBLICO ya que en este se hizo constar una concentración que no contaba con la autorización de la COFECE. Lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 127, fracción XIII, de la LFCE, mismo que señala que se deberá sancionar “[...] a los fedatarios públicos que intervengan en los actos relativos a una concentración cuando no hubiera sido autorizada por la Comisión.”

En la página 22 del ACUERDO DE INICIO se indicó expresamente que: “[...] el NOTARIO PÚBLICO intervino en actos relativos a formalizar y protocolizar una concentración que no contaba con la autorización de la COFECE, ya que la DACIÓN EN PAGO se hizo constar en el INSTRUMENTO NOTARIAL”, razón por la cual se estimó la existencia de elementos objetivos respecto a la infracción prevista en el artículo 127, fracción XIII de la LFCE.

En este sentido, la imputación del ACUERDO DE INICIO no refiere que el NOTARIO PÚBLICO sea un agente económico ni tampoco refiere que la DACIÓN EN PAGO o el INSTRUMENTO NOTARIAL sean actos de comercio conforme a la legislación mercantil, lo cual demuestra la inoperancia de lo manifestado por el NOTARIO PÚBLICO. Es decir, la sanción que le corresponde al NOTARIO PÚBLICO por su participación en la operación deriva de su carácter como fedatario público, no como agente económico, ni por participar en un acto de comercio.

Se aclara al NOTARIO PÚBLICO que su obligación no era acudir a la COFECE a notificar la DACIÓN EN PAGO, ya que ello le correspondía a BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y al SÍNDICO, porque el actuar de estos trasciende a la actividad económica del Estado. Sin embargo, el NOTARIO PÚBLICO tenía la obligación —en su carácter de fedatario público— de asegurarse que la DACIÓN EN PAGO contaba con la autorización de la COFECE (cuestión que incumplió al dar fe de esa operación en el INSTRUMENTO NOTARIAL) antes de formalizar la operación, tal como se desprende del artículo 86 de la LFCE.

A.4 LOS NOTARIOS PÚBLICOS NO SON AUTORIDADES EN MATERIA DE COMPETENCIA ECONÓMICA

El NOTARIO PÚBLICO manifestó lo siguiente:⁵⁵

Resulta importante aclarar que mis facultades y atribuciones otorgadas por Ley se limitan a recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que acuden ante nosotros para conferir autenticidad y dar certeza jurídica a los actos y hechos que nos solicitan, ello a través de pasarlos ante nuestra fe y de consignarlos en instrumentos

⁵⁵ Páginas 10 (a partir del título identificado como “LOS NOTARIOS PÚBLICOS NO SON AUTORIDAD EN MATERIA DE COMPETENCIA ECONÓMICA”) y 11 (hasta el tercer párrafo) del escrito presentado en la OFICIALIA el nueve de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del NOTARIO PÚBLICO. Folios 2167 y 2168.

notariales como en la especie son las escrituras públicas, siendo que en ningún momento se nos faculta y mucho menos se nos obliga a examinar, analizar y decidir si alguna operación o transacción viola la LFCE.

Lo anterior es así, ya que nosotros como notarios públicos no somos autoridad o sujetos activos vigilantes de las disposiciones en materia de competencia económica y, por lo tanto, no nos corresponde señalar o resolver si alguna solicitud que nos está siendo conferida quebranta alguna disposición en dicha materia. Así, no solo no nos compete dicho análisis, si no que no tenemos el conocimiento técnico que se requiere para examinar y resolver respecto al cumplimiento o incumplimiento de dichas disposiciones especiales. Es por eso que se crearon y existen, organismos autónomos como lo es la COFECE o el Instituto Federal de Telecomunicaciones.

Así, el artículo 127, fracción XIII de la LFCE, asigna una sanción a los notarios públicos cuando no existe obligación legal alguna que nos constriña o nos faculte a ser examinadores y semi - autoridades en materia de competencia económica. En otras palabras, existe una consecuencia o sanción jurídica sin que existe alguna disposición normativa que prevea u obligue alguna determinada conducta.

En este sentido, cualquier disposición - incluyendo el artículo 127- que pueda ser interpretada en el sentido de que los notarios públicos tienen algún tipo de autoridad en materia de competencia económica para decidir si alguna operación debe o no ser notificada o quebranta o no alguna disposición en la materia, es por demás ilegal e inconstitucional. Asumir lo contrario sería tanto como que se nos trasladaran las responsabilidades y obligaciones constitucionales de la COFECE en términos de prevenir, investigar, vigilar y restaurar el proceso de competencia económica y libre concurrencia.

Se insiste, nuestra CPEUM es muy clara en cuanto a quienes son las autoridades facultadas para analizar las conductas de los agentes económicos y decidir si las mismas son acordes o no a la LFCE, y en dado caso, imponer las sanciones correspondientes. Por lo anterior, es ilegal e inconstitucional, cualquier artículo, interpretación o sanción que señale o asuma que los notarios públicos tienen la obligación de realizar análisis en materia de competencia económica para saber si una operación o no es contraria a dicha normativa.

Las manifestaciones del NOTARIO PÚBLICO son **infundadas** conforme a los siguientes razonamientos.

Es **infundado** que los notarios públicos carezcan de facultades para examinar, analizar y decidir si alguna operación requiere autorización previo a su formalización.

En la ejecutoria emitida por la Segunda Sala de la SCJN en los autos del Amparo en Revisión 480/2018 se interpretó que:



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

- El artículo 127, fracción XIII de la LFCE establece una facultad a cargo de la COFECE para sancionar con multas a los fedatarios públicos que intervengan en actos relativos a una concentración.
- El artículo 86 de la LFCE precisa que, si una concentración se ubica en alguna de las hipótesis ahí previstas, es requisito indispensable para poder ejecutarla el tener la autorización favorable de la COFECE, y será hasta entonces cuando los agentes económicos podrán registrar la operación en libros corporativos, formalizarla en instrumentos públicos e inscribirla en el Registro Público de Comercio pues, de lo contrario, la concentración no producirá efectos jurídicos. Lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal de los agentes económicos y de las personas que ordenaron o coadyuvaron en su ejecución, así como de los fedatarios públicos que hayan intervenido en las mismas.
- El artículo 127, fracción XIII de la LFCE es acorde a la CPEUM ya que la sanción prevista para los notarios públicos que incumplan con la obligación de no intervenir en las concentraciones que debieron haber obtenido antes de su realización la autorización de la COMISIÓN, que se contiene en el artículo 86 de la LFCE tiene la finalidad de proteger y garantizar el proceso de competencia y libre concurrencia, así como el combatir con eficacia las concentraciones ilícitas.

Ello derivado del marco de coordinación interinstitucional previsto en la propia ley que regula el acto ya que, en el sistema jurídico mexicano, corresponde a los notarios públicos celebrar y formalizar múltiples actos de naturaleza diversa debido a la función de orden público que éstos ejercen al actuar por delegación del Estado con el objeto de satisfacer necesidades de interés social consistentes en dar autenticidad, certeza y seguridad jurídica a los actos y hechos jurídicos.

De ahí que, al ser la función notarial parte fundamental en la prevención de actos ilícitos, se justifique plenamente que los fedatarios públicos se abstengan de formalizar actos relacionados con concentraciones no autorizadas por la COFECE porque la función de orden público e interés social que estos ejercen les permite fungir como detectores finales en colaboración con la COFECE, a fin de evitar que se formalicen concentraciones que, dadas sus características, exijan ser aprobadas por esta autoridad y que no lo estén.

En esta tesitura, resulta válido determinar que la porción normativa que es objeto de análisis es acorde a la CPEUM porque se justifica plenamente la facultad de la COFECE para sancionar con multas a los notarios públicos que participen en operaciones que atentan con el proceso de competencia y libre concurrencia en los mercados ya que, dada la trascendencia de las actividades que desempeñan éstos, resulta necesario que verifiquen que las operaciones que superan el umbral que señala el artículo 86 de la LFCE cuenten con autorización de la COFECE.

Contrario a lo que afirma el NOTARIO PÚBLICO en cuanto a que no existe obligación legal alguna que lo constriña o los faculte a ser examinadores en materia de competencia económica, los artículos 86 y 127, fracción XIII de la LFCE prevén una serie de obligaciones para los fedatarios públicos en el sentido de que tienen la obligación de verificar que los actos jurídicos que formalizan ante su fe que superan los umbrales del artículo 86 de la LFCE cuenten con la autorización de la COFECE. De

hecho, lo anterior es consistente con lo resuelto por la referida sentencia de la Segunda Sala de la SCJN en la que se determinó que los fedatarios públicos sí están obligados dentro del ámbito de sus atribuciones a cerciorarse de que los actos jurídicos relacionados con una concentración que deban protocolizar, y que requieran de una autorización por parte de la COMISIÓN, cuenten con la misma, previendo así un deber de cuidado en el cumplimiento de sus funciones al momento de la protocolización de cualquier acto.

Lo anterior es así dado que la función notarial es de orden público y por delegación del Estado, cuyo objeto es, como bien lo indica el NOTARIO PÚBLICO, dar forma legal a los actos y hechos jurídicos que correspondan, razón por la cual al pertenecer al sistema jurídico mexicano sus funciones se desarrollan dentro de un marco de coordinación interinstitucional, por lo que su participación en diversos actos, permite a diversas instituciones la detección de actos ilícitos o que vayan en contravención al sistema jurídico del que forman parte.⁵⁶

Así, el hecho de que los fedatarios públicos no tengan el carácter de autoridad en materia de competencia económica no los exime de verificar el cumplimiento a la LFCE con relación a los actos jurídicos que hacen constar. Esto cobra especial relevancia ya que los notarios públicos son profesionales en el Derecho investidos de fe pública.

Al respecto, los artículos 14 y 17 de la LEY DEL NOTARIADO establecen que una de las responsabilidades propias de la función de los fedatarios públicos es que la prestación de sus servicios se realice con apego a las disposiciones de dicha ley, **así como los demás ordenamientos aplicables**, por lo que funge como asesor de los comparecientes. Ello implica que los fedatarios públicos actúan en diversos escenarios como auxiliares de la administración pública en distintas materias (como en el caso de la LFCE), cuestión que no sólo se desprende de la interpretación literal y armónica tanto de la LFCE y la LEY DEL NOTARIADO, sino también en concordancia con criterios emitidos por el PJJ.⁵⁷

⁵⁶ Resulta aplicable por analogía la siguiente tesis del PJJ: **“PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA. EL ARTÍCULO 18 DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, NO TRANSGREDE EL DERECHO FUNDAMENTAL A LA LIBERTAD DE TRABAJO.** El derecho fundamental a la libertad de trabajo, reconocido en el artículo 5o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como cualquier otro derecho humano, no es absoluto, irrestricto e ilimitado, sino que su ejercicio se condiciona a la satisfacción de los siguientes presupuestos: a) que no se trate de una actividad ilícita; b) que no se afecten derechos de terceros; y, c) que no se afecten derechos de la sociedad en general. En ese sentido, el artículo 18 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita no transgrede el derecho fundamental indicado, al establecer determinadas obligaciones para aquellas actividades que, en términos del diverso 17 del propio ordenamiento, se consideran “vulnerables” o más propensas para el blanqueo de recursos provenientes de actividades ilícitas, en virtud de que dichas obligaciones no impiden a quienes realicen ese tipo de actividades vulnerables, que continúen ejerciéndolas en el marco de su libertad de trabajo, sino que las constriñe a que todas aquellas operaciones comerciales que pretendan hacerse pagaderas a través de dinero en efectivo, por montos superiores a los previstos en el propio ordenamiento, sean tratadas en los términos del citado artículo 18 y reportadas a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público”. Registro: 2009782; SCJN; 10a. Época; Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; 1a. CCXLIV/2015 (10a.); TA.

⁵⁷ Resulta aplicable el siguiente criterio de la Segunda Sala de la SCJN: **“NOTARIOS PÚBLICOS. NO SON AUTORIDAD PARA EFECTOS DEL JUICIO DE AMPARO EN LOS CASOS EN QUE CALCULAN, RETIENEN Y ENTERAN EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, PORQUE ACTÚAN COMO AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.** Esta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 423/2014, determinó que de



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

B. LA DACIÓN EN PAGO NO ES UNA CONCENTRACIÓN

B.1 LA TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE NO ES UNA ACUMULACIÓN DE ACTIVOS

BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron lo siguiente:⁵⁸

DESARROLLADORA tenía una deuda reconocida con nosotros, la cual evidentemente sería incobrable y por lo mismo la empresa fue declarada en concurso mercantil. Ante esta imposibilidad, de conformidad con la LCM, se abrió un periodo de conciliación.

En la etapa conciliatoria fue el SÍNDICO quien propuso el CONVENIO CONCURSAL en el que presenta como una solución para regresarnos lo que se debía, el INMUEBLE en DACIÓN EN PAGO. De conformidad con la LCM, si bien los acreedores tienen oportunidad de manifestar lo que a su derecho convenga en relación con la propuesta de convenio, el mismo se sujeta a aprobación del Juez Concursal. En este sentido cualquier convenio concursal, incluyendo el firmado por nosotros, no tiene efectos jurídicos ni puede llevarse a cabo mientras el juzgado encargado del trámite no lo autorice.

Es importante considerar que, una vez aprobado el CONVENIO CONCURSAL, nos encontrábamos obligados a cumplir con el mismo, por lo cual estábamos forzados a formalizar la DACIÓN EN PAGO so pena de incumplir con una sentencia y orden judicial.

En este sentido, aunque es cierto el CONVENIO CONCURSAL fue propuesto por el SÍNDICO y negociado, aprobado u objetado por particulares, no se trata de un acuerdo de voluntades genérico ya que la particularidad de un concurso mercantil reside precisamente en que dichos acuerdos entre particulares deben ser revisados por un juez quien va a determinar si los acuerdos adoptados son legales o no. Lo anterior, de conformidad con el artículo 164 de la LCM.

Así, en el caso concreto, el JUZGADO recibió el proyecto de convenio, revisó que el mismo no contraviniera disposiciones de orden público y lo aprobó. En otras palabras, el JUZGADO analizó la transmisión del INMUEBLE en DACIÓN EN PAGO de DESARROLLADORA

acuerdo con el artículo 5, fracción II, segundo párrafo, de la Ley de Amparo, para que un particular pueda ser llamado a juicio en calidad de autoridad responsable se requiere que el acto que se le atribuya: 1) sea equivalente a los de autoridad, esto es, que dicte, ordene, ejecute o trate de ejecutar algún acto en forma unilateral y obligatoria, o bien, que omita actuar en determinado sentido; 2) afecte derechos creando, modificando o extinguiendo situaciones jurídicas; y 3) que sus funciones estén determinadas en una norma general que le confiera las atribuciones para actuar como una autoridad del Estado, cuyo ejercicio, por lo general, tenga un margen de discrecionalidad. Sobre esa base, cuando el notario público por disposición legal calcula, retiene y entera el impuesto sobre adquisición de inmuebles, no tiene el carácter de autoridad responsable para efectos del juicio de amparo, en virtud de que no actúa de manera unilateral y obligatoria sino en cumplimiento de las disposiciones que le ordenan la realización de esos actos, de donde se entiende que actúa como auxiliar del fisco. Ello no implica desconocer que esos actos pueden ser considerados como la aplicación de una norma general para efectos de la promoción del juicio de amparo". Registro: 2010018; SCJN; 10a. Época; Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; 2a./J. 127/2015 (10a.); J.

⁵⁸ Página 10 (desde el título identificado como "B) La transmisión del Inmueble es el pago de una deuda vigente no es una acumulación de activos, la cual valida por un Juzgado de Distrito y un Tribunal de Apelación") a 13 (hasta el tercer párrafo) del escrito presentado en la OFICIALÍA el cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del BANCO VE POR MÁS y GYS. Folios 1983 a 1986.



a nosotros y determinó que la misma no contravenía alguna disposición de orden público, incluyendo la LFCE.

Lo anterior es así ya que, como es del conocimiento de esta COFECE, de conformidad con el artículo 1 de la LFCE, dicho ordenamiento es de orden público y de interés social, por lo cual su observancia es obligatoria y general para todos incluyendo jueces o magistrados. En este sentido, el JUZGADO al aprobar el CONVENIO CONCURSAL analizó y observó también la LFCE y las disposiciones relacionadas con la obligación de notificar una concentración y concluyó que el CONVENIO CONCURSAL - incluyendo la transmisión del INMUEBLE-, no contravenía dichas disposiciones.

Lo anterior es así ya que, en caso de que el JUZGADO considerara que la transmisión del INMUEBLE debía ser aprobada por la COFECE previo al cierre, aunque las PARTES ya estuvieran conformes con el CONVENIO CONCURSAL, el propio JUZGADO habría rechazado el mismo al incumplir con la LFCE, y no hubiera tenido efecto legal alguno.

Así, además de que las PARTES comparten el criterio consistente en que la transmisión del INMUEBLE no constituye una concentración y, por lo tanto, no debió ser notificada ante la COMISIÓN, queda claro que la misma ya fue analizada por un juzgado federal (JUZGADO) quien la validó y confirmó que su formalización no contravenía alguna disposición de la LFCE. Sostener lo contrario sería tanto como afirmar que un juzgado federal contravino la LFCE y que el mismo debería ser parte del presente procedimiento.

Lo anterior se puede observar de manera expresa en la página 44 de la SENTENCIA, donde expresamente el JUZGADO confirma que se realizó el análisis del clausulado del CONVENIO CONCURSAL y que el mismo no contraviene disposiciones de orden público:

“TERCERO. No se contravienen disposiciones de orden público. Adicionalmente al estudio efectuado en el considerando que antecede, procede señalar que, del contenido integral del clausulado visible en el convenio concursal presentado por el síndico, no se aprecia contravención alguna a disposiciones del orden público, ya que se limita a señalar la forma y términos en los que serán pagados los créditos reconocidos en la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación dictada en el presente juicio universal”.

Dentro del procedimiento de concurso mercantil, en específico dentro de la etapa conciliatoria donde se puede negociar y llevar a cabo un Concurso Mercantil, no existe un espacio temporal suficiente para que las PARTES puedan acudir ante la COFECE a notificar algún tipo concentración y esperar a que se resuelva dicho procedimiento de notificación. En este sentido, al ser la LCM y el procedimiento de concurso mercantil de orden público e interés social, no hay alguna disposición que permita la suspensión del procedimiento por parte del JUZGADO o a petición de las PARTES para poder acudir a esa COMISIÓN a notificar una probable concentración y esperar para que sea autorizada.

En este sentido, también nos encontrábamos imposibilitados jurídicamente para suspender el procedimiento de concurso mercantil y acudir a esa COMISIÓN a notificar la



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

probable concentración consistente en la transmisión del INMUEBLE. Al contrario, cualquier acto tendiente a retrasar o suspender dicho procedimiento iría en contra del orden público e interés social.

En adición a lo anterior, el criterio consistente en que la transmisión del INMUEBLE no es una concentración que deba notificarse en términos de la LFCE, también fue corroborado por el Primer Tribunal Colegiado de Apelación en Materias Civil, Administrativa y Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones del Primer Circuito en la sentencia al número de toca mercantil **B** derivado del concurso mercantil **B**.

Como lo podrá observar esa COMISIÓN, tres magistrados también analizaron y concluyeron que la transmisión del INMUEBLE estaba sujeta a las reglas de la LCM y, por lo tanto, la misma no es contraria ni puede ser invalidada por la LFCE.

Así, tenemos a nuestro favor dos sentencias (una dictada por el JUZGADO aprobando el CONVENIO CONCURSAL y otra dictada por un Tribunal de Apelación) que configuran una norma jurídica individualizada para nosotros, confirmando que la transmisión del INMUEBLE no constituía una concentración notificable en términos de la LFCE. Dichas sentencias representan un derecho/obligación en la esfera jurídica de mis representadas frente a terceros y frente autoridades como lo es la COFECE.

Resulta importante insistir, en que la transmisión del INMUEBLE no se trata de una acumulación de activos como los casos que normalmente analiza la COMISIÓN, se trata de una vía - la única vía- en la que DESARROLLADORA iba a poder regresarnos lo que era nuestro y que, además dicha deuda no fue saldada en su totalidad con la transmisión del INMUEBLE. La transmisión es un pago de lo debido y no una acumulación por nuestra parte.

Por lo anterior se concluye que, contrario a lo sostenido en el ACUERDO DE INICIO, la transmisión del INMUEBLE no es una concentración y por lo tanto no debió de notificarse previo a su formalización; siendo dicho criterio avalado y confirmado por el JUZGADO y por un Tribunal de Apelación.

De igual forma, BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron lo siguiente:⁵⁹

El Tribunal Colegiado que resolvió el toca mercantil **B** derivado del concurso mercantil **B** señaló que, una vez analizado el caso en concreto y las particularidades del mismo, la transmisión del INMUEBLE por parte de DESARROLLADORA a nosotros por medio de la DACIÓN EN PAGO derivado del CONVENIO CONCURSAL no es una operación que sea considerada como una concentración en términos de la LFCE y, por lo tanto, no era necesaria la notificación y autorización de esta COMISIÓN previo a su cierre.

⁵⁹ Página 14 cuarto párrafo del escrito presentado en la OFICIALÍA el cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del BANCO VE POR MÁS y GYS. Folio 1987.



Por otra parte, el NOTARIO PÚBLICO manifestó lo siguiente:⁶⁰

En el caso en concreto, la transmisión del INMUEBLE no son solo las afirmaciones de las empresas involucradas o del suscrito, si no que existe ya una valoración previa por parte de un Juez de Distrito que sí analizó la transmisión del INMUEBLE a la luz de la legislación en materia de competencia económica y concluyó que la misma no infringía alguna normativa de la LFCE. Así se solicita que tome en cuenta y analice detalladamente la SENTENCIA.⁶¹

De la SENTENCIA se desprende lo siguiente:

- 1. El JUZGADO es la autoridad competente para la revisión del contenido y alcance del CONVENIO CONCURSAL, para decidir si el mismo es aprobado o no.**
- 2. El JUZGADO no solo revisó la formalidad del CONVENIO CONCURSAL a la luz de la LCM, también revisó el contenido y fondo del mismo concluyendo que no contravenía alguna disposición de orden público o interés social (incluyendo la LFCE).**
- 3. La SENTENCIA y, por lo tanto, el CONVENIO CONCURSAL tienen carácter de sentencia obligatoria para todas las partes.**

Así, el JUZGADO, como autoridad judicial con las facultades suficientes para analizar si el CONVENIO CONCURSAL cumplía con todas las disposiciones de orden público e interés social, ya realizó un análisis exhaustivo respecto a la transmisión de dominio del INMUEBLE a favor de GYS y del FIDEICOMISO 796 y concluyó que el mismo podía y debía formalizarse sin contar con algún permiso o autorización previa de la COFECE. Más aún al aprobar el CONVENIO CONCURSAL la Juez de Distrito no solo avaló su legalidad y su contenido, si no que obligó a las partes a cumplirlo y a acudir conmigo para realizar la formalización de la DACIÓN EN PAGO.

El CONVENIO CONCURSAL fue aprobado en sus términos sin algún tipo de condicionamientos o señalamientos en relación con una autorización previa por parte de la COFECE. Así, sin algún señalamiento en específico por parte de la Juez de Distrito, el suscrito no tiene las facultades para suspender en algún momento la formalización de la DACIÓN EN PAGO ya aprobada y solicitada por una de las partes, ni mucho menos tengo las facultades de negarme a cumplir con una sentencia judicial. En el mismo sentido, no existe un proceso dentro del procedimiento del concurso mercantil o de quiebra que permita a las partes, a la Juez de Distrito o a cualquier notario público suspender el procedimiento mercantil para llevar a cabo un proceso de autorización ante la COFECE previo a la aprobación de algún CONVENIO CONCURSAL. Al no existir alguna disposición que permita dicha suspensión, sería ilegal realizarlo.

⁶⁰ Páginas 12 (a partir del antepenúltimo párrafo) a 18 (hasta el segundo párrafo) del escrito presentado en la OFICIALÍA el nueve de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del NOTARIO PÚBLICO. Folios 2169 a 2175.

⁶¹ El NOTARIO PÚBLICO transcribió las páginas 12 a 15, 18, 19, 36, 43 a 45, 49, 50, 52 y 53 de la SENTENCIA.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

Todo lo anterior, fue nuevamente confirmado por otra autoridad jurisdiccional, en este caso por el Primer Tribunal Colegiado de Apelación en Materias Civil, Administrativa y Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones del Primer Circuito en la sentencia al número de toca mercantil [REDACTED] B derivado del concurso mercantil [REDACTED] B. El Tribunal Colegiado resolvió ya en el sentido que la operación y transmisión de dominio que se está investigando derivada del CONVENIO CONCURSAL, se llevó a cabo a la luz de LCM y, por lo tanto, cualquier resolución o acuerdo de la COFECE de conformidad con la LFCE no podría impactar la transmisión del INMUEBLE ni el CONVENIO CONCURSAL.

Por todo lo anteriormente expuesto, es posible llegar a la conclusión que DACIÓN EN PAGO del INMUEBLE que fue formalizada a través del INSTRUMENTO NOTARIAL por el suscrito no es una concentración en términos de la LFCE y, por lo tanto, no se ha infringido alguna disposición de la mencionada Ley.

Lo manifestado por BANCO VE POR MÁS, GYS y el NOTARIO PÚBLICO es **infundado** por las siguientes razones.

En primer lugar, se debe comprender las diferencias entre el procedimiento contemplado en la LCM y el procedimiento para notificar una concentración establecido en la LFCE, ya que tutelan derechos y establecen obligaciones diferentes.

La LCM, como acertadamente señalan BANCO VE POR MÁS y GYS, regula cómo serán pagados los créditos existentes y, en el caso de la presentación del convenio concursal, los requisitos que debe cumplir para que el Juez pueda aprobarlo. En el caso de la LFCE, establece un procedimiento especial para que los agentes económicos notifiquen concentraciones que rebasan los umbrales del artículo 86 de la LFCE a fin de que la COFECE pueda ejercer sus atribuciones preventivas para proteger el proceso de competencia y libre concurrencia.

Así, mientras la LCM busca cómo determinar el pago de acreedores cuando un comerciante entra en concurso mercantil (ya sea en etapa de conciliación o de quiebra), una de las finalidades de la LFCE es proteger *ex ante* el proceso de competencia y libre concurrencia a través del análisis preventivo en materia de concentraciones cuando una operación encuadra en la definición señalada en el artículo 61 de la LFCE y rebasa alguno de los umbrales previstos en su artículo 86.

Por lo tanto, es claro que la LCM y la LFCE tienen finalidades distintas y contienen procedimientos diferentes que deben ser analizados cada uno por separado.

En este sentido, cuando un Juez aprueba el convenio concursal en términos de la LCM, el análisis que se realiza implica que lo acordado por las partes tiene el carácter de sentencia y debe cumplirse, lo cual puede actualizar la obligación de notificar una concentración. Sin embargo, tal como ocurrió en el presente caso, el CONVENIO CONCURSAL contenía una condición consistente en que el SINDICO elaboraría tres avalúos a efecto de determinar los porcentajes de adjudicación del INMUEBLE a favor de GYS y de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, así como una

Eliminado: dos palabras.



obligación de una posterior protocolización ante fedatario público (razón por la cual el momento para obtener la autorización de la COFECE era antes de la celebración del INSTRUMENTO NOTARIAL).

Por esta misma razón, el hecho de que la DACIÓN EN PAGO hubiera tenido como consecuencia la extinción de una obligación cuyos acreedores eran GYS y de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, no cambia el hecho de que estos agentes económicos acumularon **B** activo de DESARROLLADORA. De hecho, incluso la página 17 de la GUÍA DE CONCENTRACIONES prevé que, para el análisis de umbrales del artículo 86 de la LFCE, para el importe de una operación: “[...] *debe tomarse en consideración el monto total de lo acordado, independientemente de la manera como se realice – por ejemplo, asunción de deuda o pago de primas – o de que los pagos se realicen en un futuro*”. Ello implica que el contenido económico de una concentración puede incluir la asunción de deudas o cualquier otra forma de extinción de una obligación (como sería una dación en pago).

En este sentido, el artículo 2095 del Código Civil Federal prevé que la dación en pago es una forma de extinción de las obligaciones por medio de la cual un acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la cosa debida. En este orden de ideas, aun cuando la DACIÓN EN PAGO se celebró con la finalidad de pagar las deudas de DESARROLLADORA con GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario en el FIDEICOMISO 796, ello implica que esa operación implicó un efecto económico susceptible de análisis conforme a los artículos 61, 86, fracciones I y II, y 87 de la LFCE.

Aclarando lo anterior, BANCO VE POR MÁS, GYS y el NOTARIO PÚBLICO parten de una interpretación errónea sobre los efectos de la SENTENCIA. Esto es así ya que el JUZGADO no analizó si la transmisión del INMUEBLE era contraria a disposiciones de orden público e interés social, sino que analizó que el CONVENIO CONCURSAL cumpliera con los requisitos de: **(i)** oportunidad conforme al artículo 262 de la LCM; **(ii)** eficacia conforme al artículo 157 de la LCM; **(iii)** fondo conforme a los artículos 153, 159 y 224 de la LCM; y **(iv)** forma conforme al artículo 161 de la LCM. En particular, la SENTENCIA señala lo siguiente:

*“a) **Oportunidad.** Como se advierte de la transcripción del numeral 262, fracción V de la [LCM], es motivo de terminación del concurso mercantil, la aprobación del convenio suscrito por la comerciante y los acreedores reconocidos [...] Así, de las constancias de autos, se advierte que el [SÍNDICO] [...] presentó el [CONVENIO CONCURSAL] durante la etapa de quiebra, es decir, **su presentación resultó oportuna.**”*

*b) **Eficacia.** Por su parte el [artículo 157 de la LCM], prevé que el convenio será eficaz si [sic] es aprobado por la concursada y un grupo de acreedores reconocidos que en conjunto representen más del cincuenta por ciento del monto total de la deuda que equivalga a los acreedores comunes y del importe declarado a favor de los acreedores con garantía real o privilegio especial, cuando éstos suscriban el convenio.*

Es decir, para obtener el porcentaje mínimo requerido para la eficacia del acuerdo de voluntades que nos ocupa, se debe sumar el monto del pasivo de la comercian que fue reconocido tanto a favor, de todos los acreedores comunes y subordinados aludidos en la sentencia de reconocimiento, graduación, y prelación de créditos, como a favor de aquellos acreedores en garantía real y privilegio especial y subordinados, que suscribieron el convenio.

[...]

Eliminado: dos palabras.



**Pleno
Resolución**
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

De ahí que, ateniendo al principio de democracia que rige al convenio concursal, se concluye que aquél no sólo es apoyado por la mayoría simple, como requiere la norma, sino que, además esta votado o signado por una mayoría calificada; por ende, se tiene por cumplido el segundo requisito apuntado.

***c) Fondo.** Ahora bien, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 164 de la [LCM], procede examinar si el convenio cumple con lo dispuesto por los numerales 153, 159 y 224, mencionados con antelación.*

En principio, procede señalar que el convenio deberá considerar el pago de los créditos previstos en el artículo 224, de los créditos singularmente privilegiados y de lo que corresponda, conforme a sus respectivas garantías y privilegios, a los créditos con garantía real y con privilegio especial que no hubieran suscrito el convenio.

Asimismo, se deberán prever reservas suficientes para el pago de las diferencias que puedan resultar de las impugnaciones que se encuentren pendientes de resolver y los créditos fiscales por determinar, como se expone a continuación.

1) El pago de créditos previsto en el artículo 224 de la [LCM] o créditos contra la masa se encuentra contemplados en la tercera parte, cláusula cuarta y quinta del [CONVENIO CONCURSAL] [...]

De lo anterior, se acredita que el convenio sí prevé el pago de los créditos contra la masa como dispone el artículo 153, en relación el diverso 224 citados.

Asimismo, se pactó que aquellos con garantía hipotecaria podrán, en términos de lo dispuesto en el numeral 160, iniciar o continuar con la ejecución de sus garantías o privilegio.

De igual forma, en la cláusula séptima [del CONVENIO CONCURSAL] se refiere [a la forma de pago de los créditos subordinados].

[...]

De lo que se observa, que el convenio sí considera el pago de los acreedores garantizados, así como de aquellos subordinados que no suscribieron el convenio [...].

2) Reservas para el pago de las diferencias que puedan resultar de las impugnaciones que se encuentren pendientes de resolver, las cuales, se precisaron en la cuarta parte, de la cláusula novena [del CONVENIO CONCURSAL] [...]

De lo anterior, se advierte que el convenio concursal sí señala una forma de pago para cualquier contingencia que se pudiera determinar en un futuro: con lo cual, se satisfacen los requisitos que señala el artículo 153 de la [LCM].

En otro orden de ideas, procedo a evaluar si el convenio cumple con lo dispuesto por el diverso numeral 159 de la [LCM] [...].

Del acuerdo de voluntades que nos ocupa, se observa que en la cláusula sexta señala que el pago de los créditos comunes reconocidos [...] serán pagados en efectivo [...]

Con lo cual, resulta claro que no se infringe el interés público ni el particular de algún acreedor en específico, pues digo paso se aplicará a todos por igual, signantes o no del convenio.

***d) Forma.** El artículo 161 de la [LCM], señala que la propuesta de convenio y el convenio propiamente, deberán presentarse con un resumen, que contendrá sus características principales, expresas de manera clara y ordenadas, en los formatos que dé a conocer el Instituto Federal de Especialistas de Concursos Mercantiles.*



Al respecto, procede señalar que [...] la propuesta de convenio, como el propio acuerdo de voluntades se presentaron cumplimiento dichos requisitos [...] por ende, se tiene por cumplido el cuarto requisito amputado.

[...] [Énfasis añadido].”⁶²

De lo anterior se desprende que la DACIÓN EN PAGO no fue analizada por el JUZGADO en términos de la LFCE como una concentración, pues su tarea se limita en establecer si el CONVENIO CONCURSAL se apegaba o no con los requisitos establecidos en la LCM. En este sentido, era obligación de las PARTES notificar a esta COFECE la DACIÓN EN PAGO antes de su protocolización ante el NOTARIO PÚBLICO, pues el hecho de que el CONVENIO CONCURSAL fuera aprobado en términos de la LCM sólo determinó la forma en que serían pagados los créditos existentes a favor de BANCO VE POR MÁS, GYS y los demás acreedores reconocidos, pero de ninguna manera excluye el cumplimiento de las obligaciones previstas en la LFCE.

En todo caso, las PARTES tuvieron la posibilidad de incluir una condición suspensiva en términos del artículo 16 de las DRLFCE al CONVENIO CONCURSAL o al INSTRUMENTO NOTARIAL consistente en que la DACIÓN EN PAGO surtiría efectos hasta obtener la autorización de la COFECE y posteriormente notificar la concentración respectiva. Sin embargo, las PARTES optaron por suscribir el INSTRUMENTO NOTARIAL sin incluir alguna condición suspensiva relacionada con la autorización de este PLENO para adquirir el INMUEBLE.

Ahora bien, es **infundado** que el JUZGADO haya confirmado que la DACIÓN EN PAGO no constituía una concentración en términos de la LFCE y, por lo tanto, no debía ser notificada a esta COFECE.

Contrario a lo que afirman BANCO VE POR MÁS y GYS, la SENTENCIA únicamente determinó que en el CONVENIO CONCURSAL “[n]o se aprecia contravención alguna a disposición del orden público, ya que se limita a señalar la forma y términos en los que serán pagados los créditos reconocidos en la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación dictada en el presente juicio universal [énfasis añadido]”.⁶³ Ello implica que el JUZGADO se restringió a asegurar el cumplimiento de lo establecido en la LCM en lo referente a los requisitos del CONVENIO CONCURSAL y no existió ni habría podido existir un pronunciamiento expreso sobre el cumplimiento a la obligación de notificar la transmisión del INMUEBLE a la COFECE.

Aunado a lo anterior, es **infundado** que BANCO VE POR MÁS y GYS no contaban con tiempo suficiente dentro de la etapa conciliatoria donde se puede negociar y llevar a cabo un convenio concursal para notificar la concentración a esta COFECE.

BANCO VE POR MÁS y GYS asumen que debían notificar la transmisión del INMUEBLE antes de la celebración y aprobación del CONVENIO CONCURSAL cuando en el ACUERDO DE INICIO se indicó que el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés se formalizó la DACIÓN EN PAGO y, en consecuencia, la transmisión del INMUEBLE. Ello implica que la DACIÓN EN PAGO debió notificarse a la COFECE previo a su formalización en el INSTRUMENTO NOTARIAL.

⁶² Páginas 13 a 44 de la SENTENCIA que obra en los folios 38 a 96 del EXPEDIENTE SV.

⁶³ Página 44 de la SENTENCIA que obra en los folios 38 a 96 del EXPEDIENTE SV.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

En este orden de ideas, si bien es cierto que el JUZGADO no determinó un plazo para que BANCO VE POR MÁS y GYS formalizara el convenio, lo cierto es que contaban con un plazo genérico para formalizar la transmisión del INMUEBLE. Tal como establecen los artículos 1159 del Código Civil Federal “[...] se necesita el lapso de diez años, contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento [énfasis añadido]” y 1047 del Código de Comercio “[...] [e]n todos los casos en que el presente Código no establezca para la prescripción un plazo más corto, la prescripción ordinaria en materia comercial se completará por el transcurso de diez años”, en este sentido, las PARTES tenían diez años para formalizar la transmisión del INMUEBLE, lo cual implica que contaban con tiempo suficiente para notificar a esta COFECE la DACIÓN EN PAGO previo a su protocolización en el INSTRUMENTO NOTARIAL.

Por estas mismas razones, es **infundado** que la sentencia emitida el veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro por el Primer Tribunal Colegiado de Apelación en Materias Civil, Administrativa y Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones del Primer Circuito en la sentencia al número de toca mercantil **B** derivado del concurso mercantil **B** hubiera resuelto que la DACIÓN EN PAGO no era una concentración en términos de la LFCE.

Dicha sentencia es resultado del recurso de apelación interpuesto por EAIS en contra de la sentencia de aprobación del CONVENIO CONCURSAL en etapa de Quiebra por el Juzgado de Distrito en Materia de Concurso Mercantiles, en dicho recurso uno de los argumentos de EAIS fue que la adquisición del INMUEBLE rebasó los umbrales del artículo 86 de la LFCE, por lo que la adquisición debía haber obtenido la autorización de este PLENO, previo a su consumación.

Contrario a lo que indican BANCO VE POR MÁS y GYS, el Tribunal Colegiado antes citado resolvió lo siguiente:

*“64. En ese orden de ideas, en términos del artículo 67 de la [LFCE], la recurrente se encuentra facultada para denunciar cualquier práctica monopólica o concentración ilícita ante la autoridad investigadora, en caso de considere que la transmisión del [INMUEBLE] constituya una concentración, de conformidad con los numerales 61 y 62 de la [LFCE] y, en ese sentido, la citada transmisión no puede impactar en la aprobación del acuerdo de voluntades, toda vez que la suscripción del mismo se emitió bajo lo previsto en la [LCM] [Énfasis añadido]”.*⁶⁴

De lo anterior se desprende que el Primer Tribunal Colegiado de Apelación en Materias Civil, Administrativa y Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones del Primer Circuito confirmó que el CONVENIO CONCURSAL cumplió con los requisitos de la LCM y, en cuanto a que la DACIÓN EN PAGO configura o no una concentración en términos de la LFCE, se limitó a declarar inoperante dicho argumento e incitó a la recurrente a denunciar cualquier concentración ante la COFECE.

Por lo anterior, manifiestan que cualquier resolución o acuerdo de la COFECE, de conformidad con la LFCE no podría impactar en la transmisión del INMUEBLE, lo cual resulta erróneo, puesto que la resolución del Primer Tribunal Colegiado de Apelación en Materias Civil, Administrativa y

⁶⁴ Páginas 42 a 45 del archivo en formato PDF denominado “Anexo 2 Sentencia TCC 23 mayo 2024”, mismo que obra en un medio de almacenamiento masivo USB, folio 2007.



Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones del Primer Circuito no se pronuncia respecto a alguna limitante que este PLENO tuviera para ejercer su mandato constitucional respecto del análisis y, en su caso, la sanción de la omisión de notificar una concentración cuando legalmente debía hacerse, además de que no es la autoridad competente para determinar si es o no una concentración en términos de la legislación de competencia económica.

En este orden de ideas, el ACUERDO DE CREACIÓN refirió que, derivado del escrito presentado en la OFICIALÍA el catorce de septiembre de dos mil veintitrés por parte de EAIS, esta COFECE obtuvo indicios de incumplimiento a la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse. Esto implica la existencia de información que dio origen a los indicios citados en el ACUERDO DE CREACIÓN antes incluso de que se resolviera la sentencia anteriormente citada.

Además, es **infundado** que la DACIÓN EN PAGO no constituye una concentración.

Tal como se explicó en el inciso "A.1 DESARROLLADORA NO ES AGENTE ECONÓMICO" de la presente sección, la DACIÓN EN PAGO constituye una concentración aun cuando deriva de la celebración del CONVENIO CONCURSAL ya que su estructura se ajusta a los elementos previstos en el artículo 61 de la LFCE.

En el presente caso, la DACIÓN EN PAGO se trató de un acto por medio del cual GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, unieron el **B** activo que se encontraba en el patrimonio de DESARROLLADORA con el consentimiento del SÍNDICO (en sustitución de DESARROLLADORA) y ante la fe del NOTARIO PÚBLICO, operación que no fue notificada por alguno de los involucrados conforme al artículo 89 de la LFCE y que se formalizó en el protocolo del NOTARIO PÚBLICO sin contar con la autorización de la COFECE.

En consecuencia, la DACIÓN EN PAGO cumplió los elementos formales, objetivos y subjetivos previstos en el artículo 61 de la LFCE para ser considerada como una acumulación de activos y concentración susceptible de análisis por la COFECE con independencia del análisis que le correspondía al JUZGADO en términos de la LCM.

Ahora bien, es **infundado** que la SENTENCIA analizara la transmisión del INMUEBLE a la luz de la LFCE.

Contrario a lo que afirma el NOTARIO PÚBLICO, la SENTENCIA no contiene un análisis sobre los efectos económicos de la transmisión del INMUEBLE ni cuál es su impacto económico en el mercado del sector hotelero de Quintana Roo.

De hecho, el NOTARIO PÚBLICO parte del error al asumir que la autorización para llevar a cabo la transmisión del INMUEBLE conforme a la SENTENCIA implica que no deben obtenerse otro tipo de autorizaciones para cerrar esa operación. Esto así ya que la competencia del JUZGADO se circunscribe a autorizar el CONVENIO CONCURSAL conforme a la LCM (no conforme a la LFCE).

El hecho de que la SENTENCIA refiera que no se violan disposiciones de orden público no implica que no deban obtenerse las autorizaciones conducentes para formalizar la transmisión del INMUEBLE.

Eliminado: una palabra.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

Incluso la sentencia emitida por el Primer Tribunal Colegiado de Apelación en Materias Civil, Administrativa y Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones del Primer Circuito en la sentencia al número de toca mercantil [REDACTED] B derivado del concurso mercantil [REDACTED] B refiere que la suscripción del CONVENIO CONCURSAL se emitió bajo la LCM y no bajo la LFCE.

Esto guarda especial énfasis si se considera que la obligación de obtener la autorización de la COFECE para celebrar la DACIÓN EN PAGO debía cumplirse antes de que se formalizara el INSTRUMENTO NOTARIAL, sin que fuera necesario contar con ella antes de celebrar el CONVENIO CONCURSAL. Por esta razón, el JUZGADO debe analizar el CONVENIO CONCURSAL bajo los parámetros de la LCM y no conforme a la LFCE.

En consecuencia, el hecho de que la SENTENCIA refiera que no se violan disposiciones de orden público no significa que la DACIÓN EN PAGO fue autorizada conforme a la LFCE. En este sentido, la SENTENCIA únicamente buscó determinar cómo se pagarían los créditos a cargo de DESARROLLADORA a favor de los acreedores reconocidos, sin que ello implicara que dejara de observarse el contenido de otras leyes (como sería el caso de la LFCE). Precisamente por ello, lo previsto en la SENTENCIA sólo puede interpretarse en el contexto de la LCM y no así en función de las obligaciones en materia de control de concentraciones previstas en la LFCE.

B.2 LA DACIÓN EN PAGO NO ES UNA CONCENTRACIÓN ILÍCITA

El SÍNDICO manifestó lo siguiente:⁶⁵

Las concentraciones ilícitas son aquellas en las que los agentes económicos actúan con el objeto o finalidad de impedir la libre concurrencia o la competencia económica frente a otros agentes económicos y en consecuencia directa, poder constituir prácticas monopólicas que le resulten beneficiosas frente a terceros, contraviniendo así el espíritu de la LFCE. Respecto a este procedimiento, debemos tener en cuenta que no existe de manera indiciaria que algún agente económico diverso a los que participaron en el procedimiento concursal haya realizado alguna manifestación respecto a la concentración que se realizó por la DACIÓN EN PAGO que se derivó de la aprobación del convenio presentado por este especialista ante el juzgado concursal.

Además, se recalca que con la ejecución del CONVENIO CONCURSAL y la DACIÓN EN PAGO que deriva de la misma, no se está generando una concentración ilícita, ya que los supuestos a los que hace alusión la LFCE no se encuentran acreditados, ni siquiera de manera indiciaria, es decir, no se ha obstaculizado, disminuido, dañado o impedido la libre concurrencia o la competencia económica, situación por la cual no había la necesidad de hacer una notificación de dicha dación a este órgano autónomo.

Para finalizar, quiero manifestar y reiterar que la DACIÓN EN PAGO que deriva del juicio concursal no ha afectado a los agentes económicos que se encuentran en la zona en donde

Eliminado: dos palabras.

⁶⁵ Página 2 del escrito presentado en la OFICIALIA el seis de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del SÍNDICO. Folio 2009.

está ubicado el inmueble que BANCO VE POR MÁS y GYS ahora tienen en copropiedad, por el contrario, dichos agentes han destinados los recursos financieros necesarios para culminar con la obra que la comerciante que represento no pudo finalizar y le hizo ubicarse en incumplimiento de pagos por los pasivos que tenía ya arrastrando; incluso se desprende la creación de fuentes de trabajo por la continuación de la obra a la que hago alusión y en un futuro próximo será un generador de derrama económica para dicho lugar por la actividad comerciales que se pretende desarrollar.⁶⁶

Lo manifestado por el SÍNDICO es **inoperante** ya que **no combate** la imputación del ACUERDO DE INICIO.

En el ACUERDO DE INICIO se imputó la probable omisión de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse derivada de la transmisión del 100% (cien por ciento) del INMUEBLE a favor de BANCO VE POR MÁS y GYS con el consentimiento del SÍNDICO (en sustitución de DESARROLLADORA).

Ello significa que la imputación no se realizó por la probable comisión de una concentración ilícita en términos de los artículos 62 y 64 de la LFCE, sino la probable omisión de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse en términos de los artículos 86, 87 y 127, fracción VIII de la LFCE.

C. LA TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE SE RIGE POR LA LCM Y NO POR LA LFCE

BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron lo siguiente:⁶⁷

La transmisión del INMUEBLE no fue un acuerdo de voluntades entre empresas que participan en la actividad comercial o que, por cualquier motivo personal, decidieron realizar la DACIÓN EN PAGO. La transmisión de la propiedad deriva de un concurso mercantil y del CONVENIO CONCURSAL aprobado por el JUZGADO, por lo que sus características y naturaleza son distintas a cualquier operación "normal".

En este caso, todo el procedimiento que culmina en la transmisión del INMUEBLE se llevó a cabo a la luz de la LCM y bajo sus principios y especialidad. Así, su objeto principal de esa legislación es:

- a) **Velar por el interés público.**
- b) **Conservar a las empresas y evitar que el incumplimiento generalizado de las obligaciones de pago de la empresa ponga en riesgo la viabilidad de las mismas.**
- c) **Proteger la masa y los derechos de todos los acreedores, incluso, los de aquéllos que no han participado aún en el procedimiento.**

⁶⁶ Página 6 a del escrito presentado en la OFICIALÍA el seis de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del SÍNDICO. Folio 2013.

⁶⁷ Página 13 (desde el título identificado como "C) La transmisión del Inmueble fue aprobada bajo la LCM") a 14 (hasta el cuarto párrafo) del escrito presentado en la OFICIALÍA el cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del BANCO VE POR MÁS y GYS. Folios 1986 a 1987.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

Por esa razón, la LCM regula el procedimiento mercantil desde la perspectiva de conservar las empresas y evitar que el incumplimiento generalizado de las obligaciones de pago ponga en riesgo su viabilidad, así como de las diversas sociedades con las que mantenga una relación de negocios, y sólo cuando no haya condiciones de reestructurar las finanzas de la concursada, se procederá a la quiebra, con el objeto de proceder a la liquidación con los activos.

En este sentido, es de suma importancia cuando se puede lograr llegar a un acuerdo o convenio concursal como en el caso de DESARROLLADORA y nosotros. Este CONVENIO CONCURSAL se rige por el principio de democracia contemplando el pago de los acreedores reconocidos y conservando el valor del activo de la empresa, esto es, el INMUEBLE.

La complejidad, especialidad y particularidades de la LCM, del procedimiento de concurso mercantil y del CONVENIO CONCURSAL hacen que la transmisión del INMUEBLE siga reglas específicas distintas al resto y, por lo tanto, cualquier resolución o acuerdo de esa COMISIÓN de conformidad con la LFCE no podría impactar la transmisión del INMUEBLE ni el CONVENIO CONCURSAL, toda vez que la suscripción del mismo fue emitido bajo lo previsto en la LCM y aprobado por el JUZGADO.

El SÍNDICO manifestó lo siguiente:⁶⁸

No debe perderse de vista que este especialista actúa conforme a lo que establece la LCM y que la supervisión de las actividades que realice es aprobada por la jueza concursal, ya que de conformidad con lo establecido por el artículo 7º de la LCM, ésta es la rectora de dicho procedimiento y quién aprueba si las actuaciones del que suscribe son apegadas a la ley de la materia y demás normativas que tengan relación con el mismo. Asimismo, en la LCM, en específico el artículo 164 señala que el juez verificará que el convenio cumpla con los requisitos de ley y no contravenga disposiciones del orden público y, hecho lo anterior, dictará la sentencia que en derecho corresponda, entonces se desprende tácitamente que cumplí con los requisitos legales para que el convenio presentado fuera aprobado por el juez en donde se encuentra radicado dicho procedimiento, pues en caso contrario dicho instrumento no hubiera sido aprobado.

Además, debe tenerse en cuenta que, de conformidad con el principio de especialidad "*lex specialis derogat lex generalis*", cuando en un acto jurídico concurren dos o más normas deberá prevalecer la de carácter especial sobre la general.⁶⁹

Criterio que se utiliza de manera orientativa con el objetivo de demostrar cómo debe prevalecer la norma especial sobre la general cuando en un acto jurídico coinciden dos o

⁶⁸ Página 2 a 6 del escrito presentado en la OFICIALÍA el seis de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del SÍNDICO. Folios 2009 a 2013.

⁶⁹ Al respecto, el SÍNDICO refirió que resulta aplicable la siguiente tesis del P.J.F: "*CONCURSO APARENTE DE TIPOS PENALES. AL ADVERTIRSE SU PRESENCIA DEBE RESOLVERSE MEDIANTE EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD*".



más leyes, ya que de acuerdo a dicho principio se deberá adoptar la ley que contiene más datos y peculiaridades sobre el acto que se vaya a sancionar o ejecutar.

Por otro lado, esta autoridad administrativa debe tener en cuenta que el objetivo principal de la quiebra es la liquidación de los activos de la comerciante para hacer frente a los créditos reconocidos en autos, debiendo hacerlo de manera pronta a fin de que estos no pierdan el valor que poseen y se obtenga el mayor beneficio en favor de los acreedores.⁷⁰

En ese sentido, se desprende que era mi obligación, como SÍNDICO y auxiliar del Consejo de la Judicatura Federal, realizar las acciones necesarias con el fin de hacer frente a las obligaciones que la comerciante tenía para con sus acreedores, y con base en ello en la suscripción del CONVENIO CONCURSAL se acordó que los acreedores BANCO VE POR MÁS y GYS recibirían el activo principal de la comerciante en DACIÓN EN PAGO con motivo de los créditos que tenía reconocidos en el juicio concursal **B** reiterando en este acto que la celebración de dicho instrumento se hizo apegado a la LCM, el cual al no contravenir ningún ordenamiento social fue sancionado favorablemente por el JUZGADO.

El NOTARIO PÚBLICO manifestó lo siguiente:⁷¹

La participación del SÍNDICO, también se encuentra limitada a lo que señala la LCM y solo actúa en vistas de liquidar los bienes de la empresa sujeta a concurso mercantil o quiebra, o en su caso, a cumplir con el CONVENIO CONCURSAL que se acuerde con la mayoría de los acreedores y sea aprobado por el Juez. En ningún momento cuenta con las facultades necesarias para participar en el comercio o realizar actos que puedan ser

⁷⁰ Al respecto, el SÍNDICO refirió que resulta aplicable la siguiente tesis del PJJF: "**CONVENIO DE CONCILIACIÓN A QUE SE REFIERE EL TÍTULO QUINTO DE LA LEY DE CONCURSOS MERCANTILES. PUEDE CELEBRARSE TANTO EN LA ETAPA DE CONCILIACIÓN COMO EN LA DE QUIEBRA.** En la exposición de motivos de la Ley de Concursos Mercantiles, se establece la voluntad del legislador de dotar de mecanismos a las diversas etapas del concurso mercantil, las cuales son: 1) Verificación (etapa preliminar). El Juez que conoce del asunto es auxiliado por un visitador, quien tiene como únicas funciones las de solicitar las medidas precautorias necesarias para conservar la empresa y verificar la contabilidad del comerciante. 2) Conciliación. Su finalidad es maximizar el valor social de la empresa fallida mediante un convenio entre el comerciante y sus acreedores, por lo que la celebración de éste es conseguir y reflejar un concurso de voluntades. Tiene duración de ciento ochenta y cinco días naturales, contados a partir del día en que se haga la última publicación en el Diario Oficial de la Federación de la sentencia de concurso mercantil, con opción a dos prórrogas de noventa días naturales cada una contados a partir de la fecha en que concluya el plazo citado cuando consideren que la celebración de un convenio esté próximo a ocurrir, por lo que en ningún caso el plazo de la etapa de conciliación y sus prórrogas correspondientes podrán exceder de trescientos sesenta y cinco días naturales contados a partir de la fecha en que se hubiese realizado la última publicación de la sentencia de concurso mercantil en el Diario Oficial de la Federación 3) Quiebra. Tiene como finalidad básica la venta de la empresa del comerciante, de sus unidades productivas o de los bienes que la integran, para el pago a los acreedores reconocidos. No obstante, en la etapa de quiebra puede surgir el acuerdo entre los acreedores y el deudor que permita dar por concluido el concurso mercantil por convenio y asegurar la continuidad de la empresa. Ello es así, porque a la luz del artículo 262 de la ley de la materia en su fracción quinta prevé que en la etapa de quiebra es dable la aprobación de un convenio por el comerciante y la totalidad de los acreedores reconocidos, lo que da lugar a la terminación del concurso mercantil. Por ende, el convenio en los concursos mercantiles juega un papel fundamental para fomentar la participación de los acreedores, preservando sus garantías y protegiendo debidamente los derechos e intereses de los acreedores comunes, reflejando el consenso de voluntades entre los acreedores" Registro: 2004434. TCC; 10a. Época; Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta: I.3o.C.116 C (10a.); TA.

⁷¹ Páginas 12 (a partir del tercer párrafo) a 18 (hasta el segundo párrafo) del escrito presentado en la OFICIALÍA el nueve de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del NOTARIO PÚBLICO. Folios 2169 a 2175.



**Pleno
Resolución**

Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.

y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

considerados como actos de comercio para efectos de la LFCE, como tampoco tendría la obligación de cumplir con las disposiciones de la misma Ley ya que no es un sujeto obligado al no ser un agente económico.

Lo manifestado por BANCO VE POR MÁS, GYS, el SÍNDICO y el NOTARIO PÚBLICO es **infundado** por las siguientes razones.

Es **infundado** que la DACIÓN EN PAGO no es una operación “normal” que se llevó a cabo de acuerdo con la LCM y, por lo tanto, no es una concentración que debió notificarse en términos de la LFCE. Tal como se ha señalado en el apartado “A.1 DESARROLLADORA NO ES AGENTE ECONÓMICO” de esta resolución, la DACIÓN EN PAGO se trató de un acto jurídico por medio del cual GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, unieron el **B** activo que se encontraba en el patrimonio de DESARROLLADORA con el consentimiento y las facultades del SÍNDICO y ante la fe del NOTARIO PÚBLICO.

Esto implica que las características de la DACIÓN EN PAGO se ajustan al concepto jurídico previsto en el artículo 61 de la LFCE para ser considerado como una concentración. El hecho de que esa operación derive de un convenio celebrado en el contexto de un concurso mercantil no implica una excepción a la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse.

Tan es así que los artículos 86 y 87 de la LFCE prevén los casos en que los agentes económicos deben obtener una autorización por parte de la COFECE para realizar una concentración. En específico, los preceptos normativos prevén: (i) los umbrales monetarios que, en caso de rebasarse, actualizan la obligación de notificar una concentración a la COFECE previo a su realización; y (ii) la obligación de obtener la autorización de la COFECE previo a que se materialicen los actos jurídicos que derivan en una concentración.

En este orden de ideas, el hecho de que la LCM prevea principios tendientes a conservar las empresas y evitar el incumplimiento generalizado de obligaciones no se traduce en una excepción para notificar una concentración cuando legalmente debe hacerse. Esto sería tanto como aceptar que dar cumplimiento a un cuerpo normativo autoriza dejar de cumplir con otro.

De hecho, el artículo 93 de la LFCE establece las excepciones bajo las cuales una concentración que supere alguno de los umbrales previstos en el artículo 86 de dicha Ley no requiere ser notificada. En este sentido, la siguiente tabla contiene un análisis de cada fracción del artículo 93 de la LFCE:

Fracción	Transcripción	Explicación
I	“Cuando la transacción implique una reestructuración corporativa, en la cual los Agentes Económicos pertenezcan al mismo grupo de interés económico y ningún tercero participe en la concentración.”	No es necesaria la notificación si la concentración se realiza entre empresas que ya pertenecen a un mismo grupo. Esto se refiere a situaciones en las que las empresas tienen una relación de control o propiedad común, y la operación no implica la participación de terceros ajenos al grupo.
II	“Cuando el titular de acciones, partes sociales o unidades de participación incremente su participación relativa en el capital social de una sociedad en la que tenga el control de la misma desde su constitución o inicio de operaciones, o bien, cuando el Pleno haya autorizado la adquisición de dicho	No se requiere notificación si la concentración implica que un agente económico que ya posee el control desde su constitución, inicio de operaciones o cuando el PLENO haya autorizado la adquisición de control y posteriormente incremente su

Eliminado: una palabra.

	<i>control y posteriormente incremente su participación relativa en el capital social de la referida sociedad”.</i>	participación relativa en el capital social. Esto implica que un agente económico controlador sólo aumenta la participación que ya tenía sobre otro agente económico.
III	<i>“Cuando se trate de la constitución de fideicomisos de administración, garantía o de cualquier otra clase en la que un Agente Económico aporte sus activos, acciones, partes sociales o unidades de participación sin que la finalidad o consecuencia necesaria sea la transferencia de dichos activos, acciones, partes sociales o unidades de participación a una sociedad distinta tanto del fideicomitente como de la institución fiduciaria correspondiente. Sin embargo, en caso de ejecución del fideicomiso de garantía se deberá de notificar si se actualiza alguno de los umbrales referidos en el artículo 86 de esta Ley”.</i>	No se necesita notificar concentraciones que impliquen la constitución de fideicomisos de administración, garantía o de cualquier clase cuando se aporten bienes cuyo destino no sea transferirlos a una sociedad distinta al fideicomitente o del fiduciario. La excepción a esta regla se refiere al caso en que se ejecuten el fideicomiso de garantía cuando rebasa los umbrales del artículo 86 de la LFCE.
IV	<i>“Cuando se trate de actos jurídicos sobre acciones, partes sociales o unidades de participación, o bajo contratos de fideicomiso que se verifiquen en el extranjero relacionadas con sociedades no residentes para efectos fiscales en México, de sociedades extranjeras, siempre que las sociedades involucradas en dichos actos no adquieran el control de sociedades mexicanas, ni acumulen en el territorio nacional acciones, partes sociales, unidades de participación o participación en fideicomisos o activos en general, adicionales a los que, directa o indirectamente, posean antes de la transacción”.</i>	No es necesaria la notificación en casos de concentraciones donde se lleven a cabo operaciones en el extranjero relacionadas con sociedades no residentes en México siempre que la operación no tenga consecuencias en territorio nacional derivado de la adquisición de control de sociedades mexicanas o la acumulación de activos en territorio nacional.
V	<i>“Cuando el adquirente sea una sociedad de inversión de renta variable y la operación tenga por objeto la adquisición de acciones, obligaciones, valores, títulos o documentos con recursos provenientes de la colocación de las acciones representativas del capital social de la sociedad de inversión entre el público inversionista, salvo que como resultado o con motivo de las operaciones la sociedad de inversión pueda tener una influencia significativa en las decisiones del Agente Económico concentrado”.</i>	No se requiere notificación si el adquirente de la concentración es una sociedad de inversión (ahora fondos de inversión) cuyo resultado implica la adquisición de valores con recursos provenientes del público inversionista, salvo que el resultado implique una participación significativa en las decisiones del agente económico adquirido y/o concentrado.
VI	<i>“En la adquisición de acciones, valores, títulos o documentos representativos del capital social de sociedades o bien cuyo subyacente sean acciones representativas del capital social de personas morales, y que coticen en bolsas de valores en México o en el extranjero, cuando el acto o sucesión de actos no le permitan al comprador ser titular del diez por ciento o más de dichas acciones, obligaciones convertibles en acciones, valores, títulos o documentos y, además, el adquirente no tenga facultades para: - - - - a) Designar o revocar miembros del consejo de administración, directivos o gerentes de la sociedad emisora; - - - - b) Imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes; - - - - c) Mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto del diez por ciento o más del capital social de una persona moral, o - - - - d) Dirigir o influenciar directa o indirectamente la administración, operación, la estrategia o las principales</i>	Se refiere a casos donde se adquiere una participación minoritaria en una empresa que cotiza en bolsa y que no permite al comprador ejercer control sobre las decisiones estratégicas o la administración del agente económico adquirido. La participación no debe implicar la designación de directivos, la imposición de decisiones en asambleas de accionistas o equivalentes, la posibilidad de adquirir directa o indirectamente más del diez por ciento del capital social de una persona moral y/o dirigir la administración, operación, estrategia o las principales políticas de una persona moral.



**Pleno
Resolución**
**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**
Número de Expediente: VCN-005-2023

	<i>políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma”.</i>	
VII	<i>“Cuando la adquisición sobre acciones, partes sociales, unidades de participación o fideicomisos sean realizadas por uno o más fondos de inversión con fines meramente especulativos, y que no tengan inversiones en sociedades o activos que participen o sean empleados en el mismo mercado relevante que el Agente Económico concentrado”.</i>	Esta excepción se refiere a la adquisición de valores a través de fondos de inversión con fines meramente especulativos sin inversiones en sociedades o activos que participen o sean empleados en el mismo mercado relevante en que participa el agente económico concentrado. Tal como lo indica el artículo 27 de las DRLFCE, esto implica: (i) la participación de fondos de inversión que adquieren, en nombre de sus inversionistas o socios con derechos limitados, valores o participación en otros agentes económicos con el único fin de obtener rendimientos para sus inversionistas; (ii) el fondo de inversión no tiene facultades de hecho o de derecho, ni la intención de participar, dirigir o influenciar en la administración, operación, estrategia o las políticas comerciales del agente económico adquirido.
VIII	<i>“En los demás casos que establezcan las Disposiciones Regulatorias”:</i>	Actualmente, las DRLFCE no prevén excepciones adicionales a las previstas en el artículo 93 de la LFCE.

De lo anterior no se desprende que la LFCE prevea como excepción para notificar una concentración el hecho de que: (i) derive de un concurso mercantil; o (ii) se trate de una operación llevada a cabo sin el consentimiento del agente económico adquirido (tal como puede ocurrir con algunas operaciones del sistema financiero o incluso con actos de naturaleza civil o mercantil como la DACIÓN EN PAGO, por mencionar algunos ejemplos).

En este mismo orden de ideas, es **infundado** que: (i) la complejidad, especialidad y particularidades de la LCM, del procedimiento de concurso mercantil y del CONVENIO CONCURSAL hacen que la transmisión del INMUEBLE se sujete únicamente a las reglas de la LCM y no a las de la LFCE; y (ii) derivado del principio de especialidad, debe prevalecer la LCM sobre la LFCE.

Para dar respuesta a estos argumentos, conviene precisar qué se entiende por ámbito material de validez de las leyes federales y determinar cuál corresponde tanto a la LFCE y de la LCM.

Desde un punto de vista teórico del Derecho, el ámbito de aplicación material determina cuál es el comportamiento de los destinatarios de una norma jurídica que se encuentra específicamente regulado por el legislador. Así, cuando se describe el sentido o significado de un acto que se ajusta a una norma jurídica, se habla de que ese comportamiento es ordenado, mandado, prescrito, preceptuado o prohibido por una norma jurídica.⁷² En este orden de ideas, la validez personal y material de la norma jurídica determinan cuál es la conducta que debe observar el destinatario de la norma y cómo debe hacerlo.⁷³

Tal como lo ha interpretado el Pleno de la SCJN, las leyes federales expedidas por el Congreso de la Unión para regular una materia reservada expresamente a la Federación se ubican en un mismo plano

⁷² Kelsen, Hans, “Teoría Pura del Derecho”, Editorial Porrúa, año 2000. Página 23.

⁷³ Ídem. Página 27.

de igualdad que el de las demás leyes federales ya que no existe una justificación constitucionalmente válida para conferir jerarquías diferentes.⁷⁴

Esto implica que no existe una jerarquía entre la LFCE y la LCM ni un criterio de especialidad en una ley que excluya la aplicación de otra. En todo caso, el ámbito de validez de ambas leyes se complementa ya que cada una regula aspectos suplementarios, tal como se expone en la siguiente tabla:

LFCE	LCM
<p>“Artículo 1. <u>La presente Ley es reglamentaria del artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de libre competencia, competencia económica, monopolios, prácticas monopólicas y concentraciones, es de orden público e interés social, aplicable a todas las áreas de la actividad económica y de observancia general en toda la República.</u></p> <p>Artículo 2. Esta Ley tiene por objeto promover, proteger y garantizar la libre competencia y la competencia económica, así como prevenir, investigar, combatir, perseguir con eficacia, castigar severamente y eliminar los monopolios, las prácticas monopólicas, las concentraciones ilícitas, las barreras a la libre competencia y la competencia económica, y demás restricciones al funcionamiento eficiente de los mercados [énfasis añadido]”.</p> <p>Ámbito de aplicación: La LFCE es aplicable a todas las áreas de la actividad económica y es de observancia general en toda la República, y además tiene por objeto promover, proteger y garantizar el proceso de competencia y libre competencia, así como prevenir, investigar y eliminar las concentraciones ilícitas y demás restricciones al funcionamiento eficiente de los mercados.</p>	<p>“Artículo 1o.- <u>La presente Ley es de interés público y tiene por objeto regular el concurso mercantil.</u> ----- Es de interés público conservar las empresas y evitar que el incumplimiento generalizado de las obligaciones de pago ponga en riesgo la viabilidad de las mismas y de las demás con las que mantenga una relación de negocios. Con el fin de garantizar una adecuada protección a los acreedores frente al detrimento del patrimonio de las empresas en concurso, el juez y los demás sujetos del proceso regulado en esta Ley deberán regir sus actuaciones, en todo momento, bajo los principios de trascendencia, economía procesal, celeridad, publicidad y buena fe”.</p> <p>Ámbito de aplicación: La LCM tiene por objeto regular el concurso mercantil, conservar las empresas, evitar el incumplimiento generalizado de obligaciones que ponga en riesgo la viabilidad de las empresas y garantizar una adecuada protección a los intereses de los acreedores frente al detrimento del patrimonio de las empresas.</p>

En este sentido, el hecho de que la LFCE promueva, proteja y garantice el proceso de competencia y libre competencia no es incompatible con los fines de la LCM de conservación de las empresas en

⁷⁴ Resulta aplicable la siguiente tesis del Pleno de la SCJN: “**JERARQUÍA NORMATIVA. ES INEXISTENTE ENTRE LAS LEYES REGLAMENTARIAS EXPEDIDAS POR EL CONGRESO DE LA UNIÓN QUE SE LIMITAN A INCIDIR EN EL ÁMBITO FEDERAL Y LAS DEMÁS LEYES FEDERALES.** Conforme a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las leyes expedidas por el Congreso de la Unión para regular una materia reservada expresamente a la Federación, en la medida en que están limitadas a incidir en el ámbito estrictamente federal -pues su emisión no se sustenta en una habilitación constitucional que permita al Congreso incidir en los diversos órdenes jurídicos de los Estados, del Distrito Federal o de los Municipios-, se ubican en el mismo plano jerárquico que el de las demás leyes federales, ya que al trascender al mismo ámbito material de validez y sujetarse a idéntico proceso legislativo de creación, modificación y derogación, no existe justificación constitucional que permita conferirles diversa jerarquía, máxime que atribuir mayor jerarquía a las referidas leyes reglamentarias implicaría que las expedidas por los Congresos de los Estados, al emitirse con base en un mandato expreso de un precepto constitucional, tendrían mayor jerarquía que las leyes federales a las que nominal o materialmente no se les considere reglamentarias de la propia Constitución”. Registro: 165231; SCJN: 9a. Época; Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; P. VIII/2010; TA.



**Pleno
Resolución**
*Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros*
Número de Expediente: VCN-005-2023

tanto que aceptar el objeto de una ley no implica negar el objeto de otra ni tampoco una afirmación que destruya el ámbito de aplicación de ambas leyes de manera simultánea.

Precisamente por ello, si el objetivo de la quiebra prevista en la LCM es liquidar los activos del comerciante para hacer frente a los créditos reconocidos en el concurso mercantil entonces su finalidad es acorde con la protección al proceso de competencia y libre concurrencia de la LFCE. Esto es así ya que la liquidación de activos de un comerciante declarado en quiebra se subsume en el concepto general de concentración previsto en el artículo 61 de la LFCE, tal como se explicó con mayor detalle en el apartado "A.1 DESARROLLADORA NO ES AGENTE ECONÓMICO" de esta resolución.

Por estas mismas razones, es **infundado** que la obligación del SÍNDICO para hacer frente a las obligaciones de DESARROLLADORA sólo debía apegarse a lo previsto en la LCM.

El SÍNDICO asume que no tiene responsabilidad bajo la LFCE ya que su actuar sólo debía ajustarse a lo previsto en la LCM, debido a que el CONVENIO CONCURSAL fue autorizado bajo ese marco normativo. Sin embargo, la obligación de notificar la DACIÓN EN PAGO debía cumplirse antes de la celebración del INSTRUMENTO NOTARIAL y no antes de la aprobación del CONVENIO CONCURSAL, razón por la cual la autorización del JUZGADO sobre el CONVENIO CONCURSAL es independiente a la autorización que corresponde a la COFECE en materia de concentraciones.

Precisamente por ello, es **infundado** el argumento esgrimido por el NOTARIO PÚBLICO respecto de que la participación del SÍNDICO se encuentre limitada a la LCM, en tanto que no puede realizar actos de comercio conforme a la LFCE.

En primer lugar, aceptar los argumentos del NOTARIO PÚBLICO implicaría que el cumplimiento de una norma jurídica autoriza dejar de cumplir con otra y, tal como ya se ha dicho en este apartado, no existe una jerarquía normativa entre la LFCE ni la LCM que autorice cumplir con uno de estos cuerpos normativos para dejar de cumplir el otro.

En segundo lugar, el NOTARIO PÚBLICO parte del error de que la LFCE regula actos de comercio cuando el artículo 1 de la LFCE refiere que aplica a todas las áreas de la actividad económica. Esto implica que la LFCE no sólo aplica a los actos de comercio que refiere el NOTARIO PÚBLICO sino a todos los actos que tengan un impacto en la actividad económica, lo cual puede incluir actos de naturaleza civil, mercantil, bursátil, entre otros.

Aceptar la interpretación del NOTARIO PÚBLICO sería reducir el ámbito de aplicación de la LFCE a actos de naturaleza mercantil cuando la LFCE refiere expresamente que es aplicable a todas las áreas de la actividad económica.

De hecho, el artículo 178 de la LCM prevé expresamente que los síndicos cuentan con todas las facultades de dominio que en Derecho procedan. Esto significa que las facultades de los síndicos no se limitan al ámbito de aplicación de la LCM, ya que cuentan con facultades amplias para ejercer su función.

D. ELEMENTOS ATENUANTES PARA EL CÁLCULO DE UNA PROBABLE MULTA

D.1 MANIFESTACIONES GENERALES



El NOTARIO PÚBLICO manifestó lo siguiente:⁷⁵

Ad-cautelam y suponiendo sin conceder que el PLENO decida continuar con el presente trámite y multarme con motivo de mi participación en la formalización de la DACIÓN EN PAGO del INMUEBLE, se solicita se tomen en cuenta los siguientes factores para el cálculo de la probable multa que se me llegase a imponer:

De conformidad con el artículo 130 de la LFCE y demás artículos relevantes de sus Disposiciones Reglamentarias, en el presente caso es importante tomar en cuenta que:

- a) Por parte del suscrito no existió intencionalidad alguna de participar en una operación que infringía con alguna disposición de la LFCE, al contrario, en el caso en concreto se consideró que existía una validación por parte del JUZGADO que la transmisión del INMUEBLE no infringe alguna disposición de orden público o interés social.
- b) En ningún momento obstaculicé o impedí que la COFECE llevara a cabo sus atribuciones o facultades. En el procedimiento de investigación no fui requerido o llamado a comparecer con motivo del EXPEDIENTE, sin embargo, en este momento acudo en tiempo y forma a desahogar el ACUERDO DE INICIO.
- c) La supuesta conducta infractora estuvo vigente por un periodo muy corto, de agosto de dos mil veintitrés siendo la fecha en que se formalizó la DACIÓN EN PAGO hasta octubre de dos mil veintitrés, fecha en la que se tiene constancia que la COFECE tuvo conocimiento de los hechos que se imputan. En este espacio de tiempo tan corto (tan solo dos meses) no se afectaron a otras empresas o agentes económicos y tampoco hubo un efecto contrario a la competencia y libre concurrencia en los mercados relacionados con el EXPEDIENTE.
- d) De ninguna manera la transmisión del INMUEBLE sugiere un riesgo al proceso de competencia o libre concurrencia, siendo que el sector o mercado hotelero en Quintana Roo es un mercado sumamente competitivo donde participa diversos agentes económicos con participaciones de mercado mayores. En esta transmisión no se acumuló ni se alteraron significativamente las participaciones de mercado de los adquirentes de modo que sea una concentración ilícita o riesgosa.

Finalmente, se pide nuevamente tomar en cuenta a la COFECE que mi participación en la transmisión del INMUEBLE se limitó a la formalización un acto jurídico aprobado y solicitado por las partes. En ningún momento tuve injerencia en el contenido del CONVENIO CONCURSAL o en las negociaciones entre las partes y, mucho menos, tengo las facultades para hacer un análisis en materia de competencia económica o prohibir que se

⁷⁵ Páginas 18 (a partir del título identificado como "ATENUANTES PARA EL CÁLCULO DE UNA PROBABLE MULTA (AD CAUTELAM)" y 19 (hasta el párrafo previo al título identificado como "PRUEBAS") del escrito presentado en la OFICIALIA el nueve de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del NOTARIO PÚBLICO. Folios 2175 y 2176.



**Pleno
Resolución**
**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**
Número de Expediente: VCN-005-2023

Lleva a cabo una transmisión de un inmueble que cumple con todos los requisitos que se exigen en la LEY DEL NOTARIADO.

Las manifestaciones del NOTARIO PÚBLICO son **inoperantes** pues **no combaten** la imputación del ACUERDO DE INICIO.

El NOTARIO PÚBLICO pretende demostrar algunos elementos que corresponden a la imposición de sanciones sin que ello controvierta la legalidad del ACUERDO DE INICIO, las pruebas que lo sustentan o del análisis de los umbrales previstos en el artículo 86 de la LFCE.

De hecho, el ACUERDO DE INICIO contiene una imputación en contra del NOTARIO PÚBLICO consistente en haber dado fe de la DACIÓN EN PAGO en su protocolo cuando esta operación no contaba con una autorización de la COFECE. Esto implica que la imputación del ACUERDO DE INICIO no es referente a la imposición de una sanción para el NOTARIO PÚBLICO y, en consecuencia, sus manifestaciones no resultan relacionadas ni contrarios a la imputación por la cual inicialmente se emplazó.

Respecto de la actuación en la formalización del acto, es **inoperante**, toda vez que se prevé una serie de obligaciones para los fedatarios públicos en el sentido de que tienen la obligación de verificar que los actos jurídicos que formalizan ante su fe que superan los umbrales del artículo 86 de la LFCE cuenten con la autorización de la COFECE y el haberla omitido se traduce en la ausencia de un deber de cuidado, por el carácter de profesional en Derecho con el que cuenta. Se reitera que en caso de duda podría haber presentado una solicitud de opinión formal en términos de la normatividad aplicable, a fin de clarificar si la formalización de la DACIÓN EN PAGO requería de la existencia previa de una resolución de la COFECE autorizándola.

En todo caso, se remite al apartado “VII. SANCIÓN” de la presente resolución en donde podrá consultar los elementos considerados por este PLENO para la imposición de sanciones en el caso de concentraciones no notificadas.

D.2 INDICIOS DE INTENCIONALIDAD

BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron lo siguiente:⁷⁶

En caso de que la COFECE considere que la adquisición del INMUEBLE debió notificarse de manera previa a su formalización por haber superado alguno de los umbrales previstos en el artículo 86 de la LFCE, se solicita que para el cálculo de la multa se tome en cuenta que hemos cooperado durante todo el procedimiento de investigación y tramitación del EXPEDIENTE. En esta etapa de investigación se entregaron todos los documentos que fueron requeridos y se contestaron de manera amplia y detallada los cuestionamientos de la DGAJ de esa COMISIÓN.

⁷⁶ Página 14 (desde el título identificado como “D) Elementos atenuantes para el cálculo de una probable multa” subapartado “1) Indicios de intencionalidad- continua cooperación por parte de GyS y Banco Ve por Más en la etapa de la investigación del expediente VCN-005-2023”) a 16 (hasta el quinto párrafo) del escrito presentado en la OFICIALÍA el cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del BANCO VE POR MÁS y GYS. Folios 1987 a 1989.

Así, en ningún momento hemos obstaculizado o impedido que esa COMISIÓN ejerciera sus facultades de investigación o supervisión, incluso se tuvieron diversas juntas con las áreas encargadas del presente EXPEDIENTE para poder entender los requerimientos que realizaban y sus preocupaciones, con el único objetivo de poder desahogar los requerimientos de manera correcta y poder avanzar y finalizar con este procedimiento.

Sobre el particular, debe tomarse en consideración que, en distintos precedentes, el PLENO ha reconocido la participación de los agentes económicos durante la tramitación de los expedientes, es decir, como atenuante de la intencionalidad.⁷⁷

Además, es importante mencionar que la omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO no fue con la intención de incumplir con la LFCE, ni se hicieron estrategias legales para evitar la autorización por parte de esa COMISIÓN; todo lo contrario, en el caso en concreto, existía una SENTENCIA la cual avalaba el CONVENIO CONCURSAL y sus términos confirmando que no se violaba alguna legislación de orden público, como lo es la LFCE. En este caso, lejos de tener la intención de incumplir con la LFCE se tenía la confirmación de que la DACIÓN EN PAGO es legal y la obligación de formalizarla.

Dicho lo anterior, en el supuesto de que esa COMISIÓN concluya que la DACIÓN EN PAGO debió notificarse de manera previa a su formalización, se solicita atentamente que se considere nuestra cooperación durante la tramitación del EXPEDIENTE como atenuante de la intencionalidad.

Lo manifestado por BANCO VE POR MÁS y GYS es **infundado** en una parte e **inoperante** en otra, conforme a los siguientes razonamientos.

Son **inoperantes** las manifestaciones en donde BANCO VE POR MÁS y GYS refieren que el cálculo de la sanción debe atenuarse ya que cooperaron durante toda la tramitación del EXPEDIENTE.

Esto es así ya que la imputación del ACUERDO DE INICIO consistió en no haber notificado la DACIÓN EN PAGO cuando legalmente debió hacerse ya que constituyó una concentración en términos de los artículos 61 y 86, fracciones I y II de la LFCE. Esto implica que el ACUERDO DE INICIO no contiene una imputación basada en la intencionalidad de los agentes económicos y, en consecuencia, las manifestaciones de BANCO VE POR MÁS y GYS **no combaten** la imputación del ACUERDO DE INICIO.

Ahora bien, es **infundado** que el actuar de BANCO VE POR MÁS y GYS en la DACIÓN EN PAGO no fuera intencional.

BANCO VE POR MÁS y GYS pretenden demostrar una intencionalidad atenuada cuando ellos mismos manifestaron que decidieron protocolizar la DACIÓN EN PAGO a fin de que el INMUEBLE no perdiera su valor. Esto implica que estos agentes económicos sabían y querían el resultado material de la DACIÓN EN PAGO e incluso materializaron su intención al suscribir el INSTRUMENTO NOTARIAL.

⁷⁷ BANCO VE POR MÁS y GYS citaron los expedientes VCN-003-2023 y VCN-006-2022 como precedentes para graduar una intencionalidad atenuada en el presente caso.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

El hecho de que la SENTENCIA hubiera aprobado el CONVENIO CONCURSAL no eximía a BANCO VE POR MÁS, GYS y al SÍNDICO de notificar la DACIÓN EN PAGO previo a su formalización en el INSTRUMENTO NOTARIAL.

Derivado de lo anterior, BANCO VE POR MÁS y GYS asumen que su actuar se encuentra en las hipótesis materiales de las resoluciones de los expedientes VCN-003-2023 y VCN-006-2022.

Tal como lo ha interpretado la Segunda Sala de la SCJN, la correcta aplicación y alcance de los precedentes jurisdiccionales depende de la razón decisoria del caso.⁷⁸ En este sentido, la situación material de BANCO VE POR MÁS y GYS no se ajusta a la razón decisoria de los expedientes VCN-003-2023 y VCN-006-2022.

La siguiente tabla expone la razón decisoria del PLENO en los expedientes citados y la situación de hecho para el caso de BANCO VE POR MÁS y GYS:

Expediente	Razón decisoria para indicios de intencionalidad	Razones por las que BANCO VE POR MÁS y GYS no cumplen las razones decisorias de los precedentes
VCN-003-2023	El PLENO tomó en consideración que "SIP" realizó una operación distinta a la que originalmente se autorizó en el expediente CNT-027-2021 y que la intencionalidad se encontraba atenuada ya que ese agente económico informó el esquema de adquisición del capital social "TOPCo" y la inclusión de los nuevos adquirentes a la transacción, aunado a que proporcionó información y documentos que permitieron que la COFECE tuviera conocimiento de los términos en los que realizó la concentración y verificar los efectos de esa adquisición en los mercados.	El presente caso no deriva de una concentración que sea distinta a una previamente notificada a la COFECE. Además, aun cuando es cierto que BANCO VE POR MÁS y GYS proporcionaron información y documentos sobre los efectos económicos de la DACIÓN EN PAGO, lo cierto es que estos agentes económicos informaron sobre la estructura real de la DACIÓN EN PAGO hasta los escritos presentados en la OFICIALÍA los días ocho y nueve de mayo de dos mil veinticuatro. Además, BANCO VE POR MÁS y GYS proporcionaron la información económica que, manifestaron era la única con la que contaban el seis de junio de dos mil

⁷⁸ Resulta aplicable la siguiente tesis de la Segunda Sala de la SCJN: "**PRECEDENTES JURISDICCIONALES. PARA DETERMINAR SU APLICACIÓN Y ALCANCE, DEBE ATENDERSE A SU RAZÓN DECISORIA.** Para determinar la correcta aplicación y alcance de los precedentes jurisdiccionales, es necesario diferenciar entre las razones propiamente decisorias del asunto y las que son utilizadas únicamente para complementar la resolución jurisdiccional secundaria. Así, la razón decisoria puede entenderse como la enunciación de la argumentación con base en la cual el problema jurídico ha sido realmente resuelto, esto es, aquellas partes de la opinión jurisdiccional conforme a las cuales se da propiamente respuesta a la controversia legal planteada por las partes y que, por ende, constituyen los argumentos jurídico-racionales conforme a los cuales deben fallarse los casos subsiguientes que resulten iguales o con similitudes sustanciales; es decir, la consideración principal es el principio jurídico propuesto por el Juez como base de su decisión. Aunado a las referidas consideraciones, a menudo se presenta otro tipo de razonamientos en los fallos jurisdiccionales que, si bien se relacionan con la decisión principal o esencial, resultan simplemente accesorios o auxiliares a ésta, en tanto que su naturaleza o finalidad consiste únicamente en complementar esa decisión, ya sea porque la ejemplifican o corroboran, o bien, introducen algún tema jurídico que abunda en lo ya resuelto, es decir, son razones que se dan a mayor abundamiento y, por ende, al ser argumentos incidentales o colaterales a las razones que sustentan el sentido del fallo, no deben constituir el fundamento esencial del operador jurídico para determinar la aplicación y el alcance del precedente jurisdiccional". Registro: 2012995; SCJN; 10a. Época; Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; 2a. CXII/2016 (10a.); TA.

		veinticuatro, después de que les fuera requerida y reiterada.
VCN-006-2022	El PLENO tomó en consideración que “VEOLIA” fue el agente económico que proporcionó la información que permitió la apertura del procedimiento tramitado en el expediente VCN-006-2022, aunado a que desde su primer escrito y las actuaciones subsecuentes optó por cooperar con la COFECE. Además, “VEOLIA” reconoció que no había notificado tres concentraciones a la COFECE.	BANCO VE POR MÁS y GYS no proporcionaron la información que permitió el inicio del EXPEDIENTE y tampoco reconocieron que debían notificar la DACIÓN EN PAGO previo a su formalización en el INSTRUMENTO NOTARIAL.

Derivado de lo anterior, es evidente que BANCO VE POR MÁS y GYS no se encontraban en las hipótesis materiales de los expedientes VCN-003-2023 y VCN-006-2022 con relación a los indicios de intencionalidad, toda vez que: (i) el inicio del procedimiento en el expediente VCN-003-2023 derivó del cierre de la operación notificada en el expediente CNT-027-2021 que implicó la realización de una operación distinta a la autorizada por el PLENO; y (ii) el expediente VCN-006-2022 inició por *motu proprio* pues un agente económico solicitó voluntariamente la apertura del procedimiento ya que informó que omitió notificar tres concentraciones cuando legalmente debió hacerlo.

Por lo tanto, se puede concluir que BANCO VE POR MÁS, GYS y el SÍNDICO no iniciaron voluntariamente el EXPEDIENTE, al contrario, este inició derivado de los hechos aportados por un tercero que permitieron constituir indicios suficientes para iniciar el procedimiento previsto en el artículo 133, fracción II de las DRLFCE.

En todo caso se remite al apartado “VII. SANCIÓN” de esta resolución en donde BANCO VE POR MÁS y GYS podrán observar los criterios que tomó en cuenta el PLENO para la imposición de sanciones en el caso de concentraciones no notificadas.

D.3 AFECTACIÓN A LAS ATRIBUCIONES DE LA COFECE

BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron lo siguiente:⁷⁹

En términos de los artículos 130 de la LFC, 183 y 185 de las DRLFCE, para la imposición de multas se deberá considerar, entre otros, la duración de la concentración, pudiéndose computar por días, meses o años.

De esta forma, suponiendo sin conceder que debimos notificar la DACIÓN EN PAGO previo al dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, fecha en que se formalizó y surtió efectos la DACIÓN EN PAGO, se solicita atentamente que se tome en cuenta que el tiempo transcurrido entre la transmisión de propiedad -dieciséis de agosto de dos mil veintitrés-

⁷⁹ Página 16 (desde el título identificado como “D) Elementos atenuantes para el cálculo de una probable multa” subapartado “2) No hubo afectación a las atribuciones de la Comisión – Temporalidad de la supuesta conducta infractora”) a 19 (hasta el primer párrafo) del escrito presentado en la OFICIALÍA el cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del BANCO VE POR MÁS y GYS. Folios 1989 a 1992.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

y el conocimiento que de ésta tuvo esa COMISIÓN -veintiséis de octubre de dos mil veintitrés- es de tan solo setenta y un días naturales.⁸⁰

Esta COFECE gradúa la afectación a sus atribuciones de acuerdo con el número de días transcurridos entre la omisión de notificar una concentración y el conocimiento que tiene de ésta. Por lo tanto, en el presente caso es procedente que, si la determinación de esa autoridad es multarnos, dicha multa se evalúe conforme a un tanto del mínimo legal, toda vez que no transcurrió más de setenta y un días naturales entre la realización de la transmisión del INMUEBLE y la fecha en que tuvo conocimiento esa COMISIÓN de la misma y, por lo tanto, no hubo una afectación a las atribuciones de la COFECE ni existió un riesgo de daño o riesgo a la competencia y libre concurrencia del mercado donde participa o podría participar el INMUEBLE.

Lo indicado por BANCO VE POR MÁS y GYS es **infundado** en una parte e **inoperante** en otra.

Es **inoperante** que se tome en consideración el tiempo transcurrido entre que se llevó a cabo la DACIÓN EN PAGO con relación el momento en que tuvo conocimiento la COFECE de esa operación.

BANCO VE POR MÁS y GYS formularon manifestaciones a fin de atenuar la sanción que les pudiera corresponder; sin embargo, esas manifestaciones no están encaminadas a controvertir la legalidad del ACUERDO DE INICIO, de las pruebas que lo sustentan o del análisis de umbrales del artículo 86 de la LFCE, por lo que **no combaten** la imputación del ACUERDO DE INICIO. Sin perjuicio de lo anterior, se remite al apartado "VII. SANCIÓN" de la presente resolución, en donde se analizan los elementos que se tomaron en consideración para imponer las multas que le corresponde a las PARTES, entre los que se destaca el factor tiempo para determinar el *quantum*.

Ahora bien, es **infundado** que se tome como precedentes las resoluciones de los expedientes VCN-001-2024 y VCN-004-2023 para determinar la duración de la conducta.

Para dar respuesta a este argumento, se debe tomar en consideración la naturaleza de la infracción administrativa prevista en el artículo 127, fracción VIII de la LFCE en relación con las facultades preventivas en materia de concentraciones a cargo de la COFECE.

Tal como lo ha interpretado la Segunda Sala de la SCJN, la extensión o duración de las infracciones administrativas se construye a partir de las modalidades de las conductas antijurídicas desarrolladas en materia penal, lo cual implica que existan infracciones administrativas de carácter instantáneo

⁸⁰ BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron lo siguiente: "Para su pronta y mayor referencia a continuación, se transcriben distintos precedentes emitidos por el Pleno de esa Comisión, donde se toma en cuenta la duración de la infracción como atenuante a la multa que, en su caso, se imponga". En consecuencia, citaron las resoluciones de los expedientes VCN-001-2024 y VCN-004-2023 como precedentes con la intención de que se tome en consideración la duración de la infracción como atenuante.

cuando todos los elementos de la conducta se agotan en un solo acto u omisión aun cuando sus efectos pueden prolongarse en el tiempo.⁸¹

De igual manera, el PJF ha interpretado que el análisis para la autorización de concentraciones requiere de un componente económico cuya metodología se basa en un análisis *ex ante* que toma como base las consecuencias dinámicas que las decisiones actuales generarán en la actividad futura de los agentes económicos en el mercado de que se trate.⁸²

Así, contrario a lo que afirman BANCO VE POR MÁS y GYS, el tipo administrativo previsto en el artículo 127, fracción VIII de la LFCE es una conducta **instantánea**, ya que se agota en el momento en que no se notifica una concentración cuando legalmente debe hacerse. En consecuencia, este tipo de infracciones no se analizan a partir de la duración de la conducta sino a partir del grado de afectación a las atribuciones preventivas de la COFECE en materia de concentraciones.

Esto implica que en las concentraciones no notificadas lo relevante es el tiempo en que la COFECE no pudo ejercer sus atribuciones preventivas para analizar los efectos económicos de aquellas, a diferencia de otras conductas en donde uno de sus componentes es el tiempo en que estuvo vigente la infracción.

⁸¹ Resulta aplicable la siguiente tesis de la Segunda Sala de la SCJN: "**INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS. SUS MODALIDADES.** Las modalidades de las infracciones tributarias a que se refiere el artículo 67, fracción III, del Código Fiscal de la Federación, no aparecen definidas en dicho cuerpo normativo. Es en material penal, tratándose de delitos, donde mejor se han perfilado estos conceptos, motivo por el cual analógicamente debe acudir a los mismos. Tratándose del delito instantáneo, el derecho positivo mexicano, la doctrina y la jurisprudencia, son acordes al conceptuarlo como: 'Aquel que se consuma en un solo acto, agotando el tipo', cuyos efectos pueden o no prolongarse en el tiempo; en cambio, tratándose de las modalidades de 'continuo' y 'continuado', existe diversidad de criterios. El artículo 99 del referido Código Fiscal da el concepto al que debe atenderse en esta materia respecto al delito continuado al establecer que: 'El delito es continuado, cuando se ejecuta con pluralidad de conductas o hechos con unidad de intención delictiva e identidad de disposición legal, incluso de diversa gravedad'. Respecto del delito continuo, sus notas características, extraídas sustancialmente de la jurisprudencia, consisten en las siguientes: 'Es la acción u omisión que se prolonga sin interrupción por más o menos tiempo'. Con base en lo anterior; las infracciones administrativas podrán ser: instantáneas, cuando se consuman en un solo acto, agotando todos los elementos de la infracción, cuyos efectos pueden o no prolongarse en el tiempo; continuas, si la acción u omisión se prolonga sin interrupción por más o menos tiempo; o, continuadas, en la hipótesis de pluralidad de acciones que integran una sola infracción en razón de la unidad de propósito inflacionario e identidad de lesión jurídica [énfasis añadido]". Registro: 193926. [TA]; 9a. Época; Segunda Sala; S.J.F. y su Gaceta. Tomo IX, mayo de 1999; Pág. 505. 2a. LIX/99.

⁸² Resulta aplicable la siguiente tesis del PJF: "**COMPETENCIA ECONÓMICA. EN TÉRMINOS DE LA LEY FEDERAL RELATIVA ABROGADA, LAS CONCENTRACIONES REQUIEREN DE UN ANÁLISIS EX ANTE PARA SU AUTORIZACIÓN.** La política regulatoria en materia de competencia económica se caracteriza por ser el conjunto de actuaciones públicas tendentes a la observancia y seguimiento del sector, a la supervisión de las empresas reguladas, a la adjudicación de derechos y la concreción de sus obligaciones, a la inspección de la actividad, así como a la resolución de conflictos, entre otros aspectos. Así, la concentración de agentes económicos se encuentra regida por disposiciones de naturaleza económica-regulatoria, en la medida en que su realización está condicionada a la autorización (sanción) que emita la administración pública, a partir del análisis de diversos elementos, como son el poder que los involucrados ejerzan en el mercado relevante, el grado de concentración y sus efectos, la participación de otros agentes económicos, la eficiencia del mercado, así como otros criterios e instrumentos analíticos previstos en las disposiciones regulatorias y en otros criterios técnicos. De acuerdo con lo anterior, el análisis para la autorización de concentraciones en términos de la Ley Federal de Competencia Económica abrogada, requiere de un componente económico cuya metodología se basa en un análisis *ex ante*, el cual considera las consecuencias dinámicas que las decisiones actuales generarán en la actividad futura de los agentes económicos en el mercado de que se trate, a diferencia del tradicional análisis legal dirigido a la solución de controversias, el cual parte de una perspectiva *ex post*, en la cual la decisión judicial de casos atiende a eventos pasados". Registro: 2010173; TCC: 10a. Época; Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; I. lo. A.E. 83 A (10a.); TA.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

Ahora bien, BANCO VE POR MÁS y GYS señalan que se encuentran en la hipótesis de la resolución del expediente VCN-001-2024; no obstante, en caso se determinó que la afectación a las atribuciones de la COFECE cesó hasta que se tuvieron todos los elementos necesarios para analizar la concentración no notificada y no a partir del momento en que se tuvo conocimiento de la concentración. En específico, la resolución firmada electrónicamente el diecisiete de abril de dos mil veinticuatro en el expediente VCN-001-2024 señala lo siguiente:

“[...]]E]sta autoridad estima que las infracciones cometidas por KNAUF (a través de KINTERNATIONAL), REAR y JLG T obstaculizaron el ejercicio de la función preventiva de la COFECE desde que se cerró la TRANSACCIÓN; esto es, desde el veintiséis de julio de dos mil tres y hasta el dos de enero de dos mil veinticuatro, fecha en que se presentó la SOLICITUD DE CIERRE VII, pues sólo hasta ese momento fue que la COFECE tuvo los elementos objetivos necesarios para poder analizar si la TRANSACCIÓN era o no diferente a la operación que se analizó y se autorizó mediante la RESOLUCIÓN, puesto que es hasta esta fecha en que las partes presentaron la documentación requerida para identificar si se había cerrado o no la operación en los términos analizados por esta autoridad [Énfasis añadido]”.⁸³

De lo anterior se desprende que el momento que debe tomarse en consideración para determinar el grado de afectación a las atribuciones de la COFECE es a partir de que esta autoridad tuvo los elementos objetivos necesarios para poder analizar una concentración.

Ahora bien, en el caso de la resolución firmada electrónicamente el diez de julio de dos mil veintitrés en el expediente VCN-004-2023, dicho procedimiento inició porque las partes obligadas solicitaron a la COFECE la apertura del procedimiento pues reconocieron que omitieron notificar una concentración cuando legalmente debieron hacerlo, por lo que el PLENO resolvió lo siguiente:

“[...]]L]os infractores tiene el derecho de solicitar el inicio del procedimiento de notificación, aun cuando no se alcancen los umbrales monetarios respectivos, o en su caso, acercarse a la COFECE para aclarar sus dudas, ello para evitar una posible sanción. Por tal motivo, se estima que existió, al menos, un actuar negligente de los notificantes por no confirmar los resultados ni verificar los datos con los que se realizó el cálculo.

Po otro lado, se toma en cuenta que las PARTES presentaron a la COFECE el ESCRITO VCN, sin que mediara requerimiento previo, por escrito para solicitar la sustanciación del EXPEDIENTE con el objeto de determinar si habían incurrido en la omisión de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse. Al respecto, en el Escrito VCN se advierte lo siguiente: ‘[...]]las Partes de buena fe comparecen de manera voluntaria y en aras de cooperar con esta autoridad para solicitar la verificación relativa a la posible obligación de notificar una concentración según el procedimiento al que se refiere el artículo 133 de las [DRLFCE] [...] [énfasis añadido]’.

Así, se advierte que tal omisión de las PARTES de notificar la TRANSACCIÓN es intencional, sin embargo, dicha intencionalidad se encuentra atenuada, toda vez que reconocieron su participación en la realización de la TRANSACCIÓN y se presentaron de manera voluntaria ante la COFECE solicitando el inicio del procedimiento de verificación a efecto de comprobar si la operación había rebasado umbrales [énfasis añadido y de origen]”.⁸⁴

⁸³ Página 68 de la versión pública de la resolución emitida por el PLENO el diecisiete de abril de dos mil veinticuatro en el expediente VCN-001-2024.

⁸⁴ Página 42 de la versión pública de la resolución emitida por el PLENO el diez de julio de dos mil veintitrés en el expediente VCN-004-20236.

En este sentido, no se puede concluir que BANCO VE POR MÁS y GYS se encuentran en el mismo supuesto del expediente VCN-004-2023, ya que, como se ha señalado anteriormente, el EXPEDIENTE inició por hechos que fueron aportados por un tercero y que generaron indicios suficientes para iniciar el procedimiento previsto en el artículo 133, fracción II de las DRLFCE, y no porque alguna de las personas que participó en la DACIÓN EN PAGO hubiera acudido voluntariamente a notificar la operación.

Aunado a lo anterior, en la resolución del expediente VCN-004-2023, el PLENO determinó que la afectación de las atribuciones de la COFECE se contabilizó desde que se realizó la operación hasta la presentación del “*ESCRITO VCN*”, fecha en que la COFECE tuvo los elementos suficientes para analizar si existía un riesgo al proceso de competencia y libre concurrencia. En ese sentido, BANCO VE POR MÁS y GYS deben considerar que el periodo de afectación a las atribuciones de la COFECE no finaliza cuando esta autoridad tiene conocimiento de la operación sino cuando se cuenta con los elementos suficientes para determinar si existe o no un riesgo al proceso de competencia y libre concurrencia.

En el caso en concreto, si bien esta COFECE tuvo conocimiento que se formalizó la DACIÓN EN PAGO el treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés por medio del INSTRUMENTO NOTARIAL, lo cierto es que era obligación de BANCO VE POR MÁS y GYS proporcionar a esta COFECE toda la información necesaria para determinar cuál era la estructura de la DACIÓN EN PAGO y cuáles son los efectos económicos que esa operación generó en el mercado.

Al respecto, mediante acuerdo emitido el cinco de abril de dos mil veinticuatro, la DGAJ requirió a BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y GYS a efecto de que presentaran información que permitiera calcular la participación de los agentes económicos en términos de: i) número de estrellas; ii) por localidad; y iii) a nivel turístico. Dichos agentes económicos respondieron parcialmente, por lo que mediante acuerdo emitido el veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro, la DGAJ solicitó presentaran información adicional.

El seis de junio de dos mil veinticuatro, BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y GYS presentaron la información económica de competidores existentes y participaciones de mercado que, según su dicho, tenían disponible y en consecuencia fue hasta esa fecha que realizaron los actos que estuvieron a su alcance para que la COMISIÓN contara con los elementos necesarios para analizar la concentración.

Finalmente, es **infundado** que la COFECE únicamente determine la afectación a sus atribuciones en virtud del tiempo transcurrido entre la realización de la concentración y el conocimiento que se haya tenido de esta.

El artículo 183 de las DRLFCE señalan algunos criterios que se adoptan para determinar el grado de afectación a las atribuciones de la COFECE. En particular, el precepto normativo citado señala lo siguiente:

“ARTÍCULO 183. Para el cálculo de las sanciones, la afectación al ejercicio de las atribuciones de la Comisión en términos del artículo 130 de la Ley será determinada considerando como atenuante, entre



Pleno
Resolución
**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**
Número de Expediente: VCN-005-2023

otras, la conducta del infractor y su grado de cooperación con la Comisión. Para dichos efectos se debe reconocer la existencia de la conducta sancionada por la Ley y acreditar que ésta ha concluido.

El atenuante referido en este artículo no aplicará en los casos en los que el Agente Económico de que se trate pretenda obtener el beneficio al que se refiere el artículo 103 de la Ley [énfasis añadido].

De lo anterior se desprende que el artículo 183 de las DRLFCE prevé que: (i) la afectación al ejercicio de las atribuciones debe tomar en consideración la conducta del infractor y su grado de cooperación; y (ii) para efectos de esa atenuante, el agente económico debe reconocer la conducta sancionada por la LFCE y acreditar que esta ha concluido.

En el caso que nos ocupa, BANCO VE POR MÁS y GYS no reconocieron que la DACIÓN EN PAGO sea una concentración que debió notificarse previo a su formalización en el INSTRUMENTO NOTARIAL. En consecuencia, no es posible tomar en consideración la atenuante del artículo 183 de las DRLFCE a favor de BANCO VE POR MÁS y GYS ya que incumplieron con uno de los requisitos previstos en dicho precepto normativo.

Además, si bien es cierto que BANCO VE POR MÁS y GYS realizaron diversas manifestaciones en respuesta a los requerimientos de información formulados por la DGAJ, ello no implica que estos agentes económicos hubieran reconocido que la DACIÓN EN PAGO era una concentración que legalmente debió notificarse a la COFECE previo a su formalización en el INSTRUMENTO NOTARIAL (cuestión que sí ocurrió en los precedentes que fueron citados por BANCO VE POR MÁS y GYS). De hecho, BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron que la DACIÓN EN PAGO no es una concentración en términos de la LFCE por lo que no era necesaria su notificación a la COFECE previo a su protocolización en el INSTRUMENTO NOTARIAL.

En todo caso se remite al apartado “VII. SANCIÓN” de esta resolución en donde BANCO VE POR MÁS y GYS podrán observar los criterios que tomó en cuenta el PLENO para la imposición de sanciones en el caso concreto.

D.4 DAÑO CAUSADO, TAMAÑO DEL MERCADO Y PARTICIPACIÓN DE LOS INFRACTORES EN EL MERCADO

BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron lo siguiente:⁸⁵

Es importante tomar en cuenta, que el mercado donde participa o participaría el Inmueble que es el de hoteles de lujo (cinco estrellas) en Quintana Roo, incluyendo los corredores turísticos de Tulum, Playa Mujeres, Isla Mujeres y Cancún es un mercado sumamente competitivo, que ha sido ampliamente investigado y analizado por esa COMISIÓN en distintas concentraciones.

En este sentido y conforme se puede observar de la información de mercado que fue presentada en los escritos de ocho, nueve de mayo y seis de junio, los BENEFICIARIOS no

⁸⁵ Página 19 (desde el título identificado como “D) Elementos atenuantes para el cálculo de una probable multa” subapartado “3) Daño causado, tamaño del mercado y participación de las Partes en el mercado”) a 20 (hasta el último párrafo) del escrito presentado en la OFICIALÍA el cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del BANCO VE POR MÁS y GYS. Folios 1992 a 1993.

cuentan con un hotel con las características similares que pudiera competir con el INMUEBLE, al contrario, existen competidores directos del INMUEBLE que son propiedad de otras empresas y grupos empresariales como pueden ser los siguientes hoteles **B**

B

B

Asimismo, los BENEFICIARIOS cuentan con un número mínimo de hoteles tanto en Cancún, Playa Mujeres y Tulum; además, de que varios de esos hoteles son de cuatro o tres estrellas por lo que no compiten con hoteles de cinco estrellas de lujo como lo podrá ser el Inmueble. Así, además del número de estrellas existen diversas características que son los usuarios finales toman en cuenta para optar por un hotel y otro como puede ser:

1. La ubicación.
2. Acabados.
3. Tarifa.
4. Número de habitaciones/llaves.
5. Operador/Marca.
6. Amenidades.
7. Modalidades Operativa, (entre otros).

En adición a estos datos y como es del conocimiento de esta COFECE, la demanda y oferta de servicios hoteleros en Quintana Roo es cada vez más competida, siendo un mercado sumamente extenso, con pocas o nulas barreras de entrada y con la inversión de diversos agentes económicos tanto nacionales como extranjeros.

Así es posible concluir que en el presente caso:

- a) El tamaño del mercado es extenso y sumamente competitivo desde hace varios años y en diferentes tipos de categorías.
- b) La adquisición del INMUEBLE no causó algún daño al mercado donde se actúa ni a los mercados relacionados. Lo anterior toda vez que: (i) no hubo una acumulación de participación que pudiera significar un riesgo a la competencia o libre concurrencia y (ii) el tiempo o duración de la supuesta conducta infractora fue menor de setenta y un días naturales.
- c) Nuestra participación en el mercado donde participa o participaría el INMUEBLE es mínima, no tiene de alguna manera poder sustancial en el mismo y enfrenta la presión competitiva agresiva de distintos competidores que son cadenas hoteleras con presencia internacional y que llevan un largo periodo de tiempo en el mercado.

Se solicita a esa COFECE que tome en cuenta las consideraciones explicadas en los párrafos anteriores, no únicamente para el cálculo de la multa, sino también para que, en



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

caso de que el PLENO considere que la transmisión del INMUEBLE sí configura una concentración que debió de ser notificada, se analice la misma a la luz del artículo 62 de la LFCE, y pueda autorizar la misma al no presentar algún riesgo u obstáculo a la competencia o la libre concurrencia.

Lo manifestado por BANCO VE POR MÁS y GYS es **inoperante** por **no combatir** la imputación contenida en el ACUERDO DE INICIO.

BANCO VE POR MÁS y GYS señalan que la DACIÓN EN PAGO no tuvo una afectación en el mercado de hoteles en Cancún y qué, por lo tanto, no hubo un daño al proceso de competencia y libre concurrencia. Sin embargo, la imputación en el ACUERDO DE INICIO consiste en no haber notificado la DACIÓN EN PAGO cuando legalmente constituyó una concentración en términos del artículo 86, fracciones I y II de la LFCE, de ahí la inoperancia de su argumento.

En este sentido, el hecho de que no exista un daño al proceso de competencia y libre concurrencia no implica que el actuar de BANCO VE POR MÁS y GYS esté justificado y tampoco es un impedimento para imponer una sanción acorde a los criterios establecidos en el artículo 130 de la LFCE.

En todo caso se remite a los apartados “VII. SANCIÓN” y “VIII. ANÁLISIS DE LA CONCENTRACIÓN” de esta resolución en donde BANCO VE POR MÁS y GYS podrán: (i) observar los criterios que tomó en cuenta el PLENO para la imposición de sanciones en el caso de concentraciones no notificadas en este supuesto en específico; y (ii) el análisis de competencia económica sobre la DACIÓN EN PAGO.

IV. VALORACIÓN Y ALCANCE DE LAS PRUEBAS

En la presente sección se analizarán las pruebas existentes en el EXPEDIENTE consistentes en: (A) los elementos de convicción que dieron sustento a la imputación contenida en el ACUERDO DE INICIO; y (B) las pruebas ofrecidas por BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS, el SÍNDICO y el NOTARIO PÚBLICO durante la substanciación del presente procedimiento.

REGLAS PARA LA VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS

En términos de lo establecido en el artículo 121 de la LFCE, es aplicable supletoriamente el CFPC, por lo que en los casos en que no exista alguna disposición en la normativa de competencia que establezca reglas para valorar las pruebas, se realiza la valoración con base en dicho ordenamiento.

Asimismo, conforme al artículo 84 de la LFCE y 197 del CFPC, este PLENO goza de la más amplia libertad para hacer el análisis de las pruebas, para determinar el valor y alcance de éstas y para fijar el resultado final de dicha valoración.

En consecuencia, en lo que concierne a la valoración que se da respecto de los elementos de convicción enunciados en el presente apartado, a efecto de evitar repeticiones innecesarias, deberá entenderse que éstos son valorados de la siguiente manera, teniéndose por señalados en cada uno de ellos los artículos y los criterios judiciales referidos en este apartado, dependiendo de la clasificación que se haya dado a los mismos.

Finalmente, los medios de convicción referidos como **documentales públicas**, **documentales**

privadas, copias simples e impresiones o elementos aportados por la ciencia, que hayan sido presentados por las PARTES, inicialmente probarán plenamente en su contra, de conformidad con el artículo 210 del CFPC.⁸⁶

Documentales públicas

Las pruebas valoradas en esta sección que constituyen documentales públicas, en términos de los artículos 93, fracción II, y 129 del CFPC, se les otorga el valor probatorio descrito en los artículos 130, 202 y 205, *in fine*, del CFPC y constituye prueba plena respecto de los hechos legalmente afirmados por la autoridad de que proceden; pero, si en ellos se contienen declaraciones de verdad o manifestaciones de hechos de particulares, los documentos sólo prueban plenamente que, ante la

⁸⁶ Sirven de apoyo los siguientes criterios del PJJ: i) "**COPIAS FOTOSTÁTICAS. HACEN PRUEBA PLENA CONTRA SU OFERENTE.** No es válido negar el carácter de prueba a las copias fotostáticas simples de documentos, puesto que no debe pasar inadvertido que, conforme a diversas legislaciones, tales instrumentos admiten ser considerados como medios de convicción. Así el Código Federal de Procedimientos Civiles previene, en su artículo 93, que: 'La ley reconoce como medios de prueba: ... VII. Las fotografías, escritos y notas taquigráficas y, en general, todos aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia...' El artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece a su vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos, el juzgador puede valerse, entre otros elementos probatorios, '... de cualquier cosa...' Dentro de estas disposiciones es admisible considerar comprendidas a las copias fotostáticas simples de documentos, cuya fuerza probatoria mayor o menor, dependerá del caso concreto y de las circunstancias especiales en que aparezcan aportadas al juicio. De este modo, la copia fotostática simple de un documento hace prueba plena en contra de su oferente, porque cabe considerar que la aportación de tal probanza al juicio lleva implícita la afirmación de que esa copia coincide plenamente con su original. Esto es así porque las partes aportan pruebas con el objeto de que el juzgador verifique las afirmaciones producidas por aquéllas en los escritos que fijan la litis; por tanto, si se aporta determinado medio de convicción, es porque el oferente lo considera adecuado para servir de instrumento de verificación a sus afirmaciones. No es concebible que el oferente presente una prueba para demostrar la veracidad de sus asertos y que, al mismo tiempo, sostenga que tal elemento de convicción, por falso o inauténtico, carece de confiabilidad para acreditar sus aseveraciones. En cambio la propia copia fotostática simple no tendría plena eficacia probatoria respecto a la contraparte del oferente, porque contra ésta ya no operaría la misma razón y habría que tener en cuenta, además, que ni siquiera tendría la fuerza probatoria que producen los documentos simples, por carecer de uno de los elementos constitutivos de éstos, como es la firma autógrafa de quien lo suscribe y, en este caso, la mayor o menor convicción que produciría, dependería de la fuerza probatoria que proporcionarían otras probanzas que se relacionaran con su autenticidad [énfasis añadido]". Registro: 203516; [J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; t. III, enero de 1996; pág. 124. I.4o.C. J/5; ii) "**COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES CUYO CONTENIDO RECONOCE EL QUEJOSO. TIENEN VALOR PROBATORIO PLENO.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en términos de lo dispuesto por el artículo 2º de la Ley de Amparo, el valor de las pruebas fotográficas, taquigráficas y de otras cualesquiera aportadas por los descubrimientos de la ciencia, carácter que tienen las copias fotostáticas, por ser reproducciones fotográficas de documentos, quedan al prudente arbitrio del juzgador; por lo tanto, en ejercicio de dicho arbitrio debe otorgársele valor probatorio a la documental exhibida por el quejoso en el juicio de amparo, consistente en un escrito que dirigió a la autoridad responsable, si aquél la reconoció como veraz [énfasis añadido]". Registro: 192931; [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; t. X, noviembre de 1999; pág. 970. VII.2o.A.T.9 K; y iii) "**DOCUMENTOS PÚBLICOS. SU VALOR Y EFICACIA PROBATORIOS EN RELACIÓN CON SU PRESENTANTE.** Si bien es cierto que los documentos públicos tienen valor probatorio pleno, también lo es que ello no necesariamente les otorga alcance o eficacia demostrativa para acreditar el hecho o hechos que se pretenden comprobar, de manera que aunque su valor sea pleno, puede no ser suficiente para crear convicción sobre el punto o cuestiones que están sujetas a prueba. Esto es así, porque un documento público hace fe de la certeza de su contenido, pero si éste pretende desvirtuarse, debe objetarse el documento y probarse la objeción, para así destruir la certeza que recae sobre lo asentado en esa documental. Asimismo, es cierto que los documentos presentados en juicio por las partes prueban plenamente en su contra, aunque no los reconozcan, pero esto no implica que no acepten prueba en contrario y que, por tanto, indefectiblemente deba concedérseles plena eficacia demostrativa contra quien los presentó, ya que sus alcances demostrativos quedan a expensas de la ponderación de todo el material probatorio, pudiéndose llegar a la convicción de que aunque inicialmente probaban plenamente en contra de su presentante, al final su contenido quedó desvirtuado total o parcialmente con otras probanzas aportadas al juicio [énfasis añadido]". Registro: 168146; [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; t. XXIX, enero de 2009; pág. 2689. VI.2o.C.289 K.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

autoridad que los expidió, se hicieron tales declaraciones o manifestaciones; pero no prueban la verdad de lo declarado o manifestado.

Asimismo, en el EXPEDIENTE obran medios de prueba que fueron expedidas por alguna autoridad del Poder Judicial de la Federación a través de la firma electrónica por lo que contienen la evidencia criptográfica a que se refiere el artículo 22 del “ACUERDO General 12/2020 del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que regula la integración y trámite de expediente electrónico y el uso de videoconferencias en todos los asuntos competencia de los órganos jurisdiccionales a cargo del propio Consejo”⁸⁷ para ser considerados como válidos,⁸⁸ por lo que estas también serán consideradas como documentales públicas con fundamento en los artículos 93, fracción II, y 129 del CFPC.

En este sentido, cuando en esta resolución se indique que se trata de una **documental pública** se entenderá que le corresponde el valor establecido en dichos artículos.

Documentales privadas

Las pruebas valoradas en el presente capítulo que reúnan los requisitos previstos en los artículos 93, fracción III, 133 y 136 del CFPC constituyen documentales privadas a las cuales les corresponde el valor probatorio previsto en los artículos 203, 204, 205, 208, 209 y 210 del CFPC.

En este aspecto, para evitar repeticiones innecesarias, cuando en esta resolución se indique que se trata de una **documental privada** se entenderá que le corresponde el valor establecido en los artículos referidos.

Copias simples o impresiones y elementos aportados por la ciencia que constan en medios electrónicos

Algunas de las pruebas existentes en el EXPEDIENTE constituyen copias simples o impresiones que, en términos de los artículos 24 de las DRUMES, 91 de las DRLFCE, 93, fracción VII y 188 del CFPC, les corresponde el valor probatorio que otorgan los artículos 207 y 217 del CFPC. De esta forma, para evitar repeticiones innecesarias, cuando en esta resolución se indique que se trata de una

⁸⁷ Publicado en el DOF el doce de junio de dos mil veinte.

⁸⁸ Resulta aplicable la siguiente tesis del Poder Judicial de la Federación (“PJF”): “**SENTENCIA DE AMPARO INDIRECTO. LA FIRMA ELECTRÓNICA DEL JUEZ DE DISTRITO POSTERIOR A LA DEL SECRETARIO NO LA INVALIDA.** Hechos: La quejosa recurrió una sentencia de amparo indirecto argumentando su ilegalidad, en virtud de que primero firmó el secretario y posteriormente el Juez de Distrito, dado que no se puede dar fe de algo inexistente. Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina, para efectos de la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial de la Federación (FIREL), que el hecho de que la sentencia que se dicta en la audiencia constitucional sea firmada electrónicamente primero por el secretario y después por el Juez Federal, no invalida dicha actuación. Justificación: El Acuerdo General 12/2020, del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que regula la integración y trámite de expediente electrónico y el uso de videoconferencias en todos los asuntos competencia de los órganos jurisdiccionales a cargo del propio Consejo, en su artículo 22 establece que las constancias firmadas electrónicamente tienen validez legal suficiente, lo que implica que a través del uso de la firma electrónica se dota a los documentos respectivos de certidumbre, pues permite conocer de manera fidedigna de quién emanaron, lo que satisface el requisito de firma, del mismo modo que la firma autógrafa, y garantiza que el documento electrónico permanece completo e inalterado; en el caso, una sentencia que se dicta en la audiencia constitucional, al contener la firma electrónica, le otorga validez suficiente, aun cuando primero la firme el secretario y luego el Juez de Distrito, pues ello no merma su legalidad, en virtud de contener las dos firmas generadas electrónicamente [énfasis añadido]”. Registro: 2026517; TCC: 11a. Época: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; VII.1o.T.3 K (11a.); TA.

copia simple o impresión se entenderá que le corresponde el valor establecido en dichos artículos.

Además, diversas pruebas del EXPEDIENTE se refieren a documentos electrónicos o información generada o comunicada que consta en medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología que, en términos de los artículos 91 de las DRLFCE, 93, fracción VII y 188 del CFPC, constituyen elementos aportados por la ciencia y les corresponde el valor probatorio que otorgan los artículos 210-A y 217 del CFPC, por lo que se estimará primordialmente **i)** la fiabilidad del método por el que fue generada, comunicada, recibida o archivada; **ii)** si es posible atribuir a las personas obligadas el contenido de la información relativa; y **iii)** la posibilidad de que la información sea accesible para su ulterior consulta.⁸⁹

Por tanto, para evitar repeticiones innecesarias, cuando en esta resolución se indique que se trata de un **elemento aportado por la ciencia** se entenderá que le corresponde el valor establecido en dichos artículos.

Por otra parte, si se trata de archivos que no cumplan con los requisitos que establece el artículo 217 del CFPC para constituir prueba plena, tendrán que ser adminiculados con otros elementos del EXPEDIENTE, a fin de que se confirme la veracidad de la información en él contenida, razón por la cual constituye un mero indicio, salvo que resulte contrario a los intereses de los agentes económicos que lo hayan presentado.

Instrumental de actuaciones, así como presuncional legal y humana

Algunos imputados ofrecieron la **instrumental de actuaciones**, en sus escritos de manifestaciones, por lo cual, en términos de los artículos 93, fracciones II, III, IV y VII, 129, 130, 133 y 188 del CFPC, se le confiere el valor probatorio descrito en los artículos 199 a 205, 207 a 211 y 217 del CFPC. En este aspecto, para evitar repeticiones innecesarias, cuando en esta resolución se indique que se trata de una **instrumental de actuaciones** se entenderá que le corresponde el valor establecido en dichos artículos.

De igual forma, en sus escritos de manifestaciones, ofrecieron la **presuncional** en su doble aspecto, por lo cual, en términos de los artículos 93, fracción VIII, y 190 del CFPC, se le confiere el valor probatorio previsto en el artículo 218 del CFPC. En este aspecto, para evitar repeticiones innecesarias, cuando en esta resolución se indique que se trata de una prueba **presuncional** se entenderá que le

⁸⁹ Resulta aplicable el siguiente criterio del P.J.F.: "**DOCUMENTO ELECTRÓNICO. SI CUENTA CON CADENA ORIGINAL, SELLO O FIRMA DIGITAL QUE GENERE CONVICCIÓN EN CUANTO A SU AUTENTICIDAD, SU EFICACIA PROBATORIA ES PLENA.** De conformidad con el artículo 201-A del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquier otra tecnología, constituye un medio de prueba que debe valorarse conforme a las reglas específicas contenidas en el propio precepto y no con base en las reglas generales aplicables a las copias simples de documentos públicos o privados impresos. Así, para establecer la fuerza probatoria de aquella información, conocida como documento electrónico, debe atenderse a la fiabilidad del método en que se generó, comunicó, recibió o archivó y, en su caso, si es posible atribuir su contenido a las personas obligadas e, igualmente, si es accesible para su ulterior consulta. En congruencia con ello, si el documento electrónico, por ejemplo, una factura, cuenta con cadena original, sello o firma digital que genere convicción en cuanto a su autenticidad, su eficacia probatoria es plena y, por ende, queda a cargo de quien lo objete aportar las pruebas necesarias o agotar los medios pertinentes para desvirtuarla [énfasis añadido]". Registro: 2015428; [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; lib. 47, octubre de 2017; t. IV; pág. 2434. XXI.1o.P.A.11 K (10a.).



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

corresponde el valor establecido en dicho artículo.

No obstante, se indica que toda vez que dichas pruebas no tienen entidad propia, dependen de las demás pruebas del EXPEDIENTE⁹⁰ y, por tanto, únicamente tienen el alcance de probar de manera adinmculada lo señalado al analizarse cada una de las pruebas en la presente resolución.

A. ELEMENTOS DE CONVICCIÓN Y PRUEBAS DE LA IMPUTACIÓN

⁹⁰ Sirven de apoyo los siguientes criterios del PJJ: (i) **"PRUEBA INDICIARIA, NATURALEZA Y OPERATIVIDAD.** Esta figura que recibe ese nombre de la interpretación del artículo 286 del Código Federal de Procedimientos Penales, también identificada como 'prueba presuncional', derivada de igual intelección del artículo 261 del Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal, más que prueba por sí, constituye propiamente una vía de demostración indirecta, pues se parte de la base de que no hay prueba directa de un hecho que precisa ser acreditado -pues si la hubiera sería innecesario transitar por la indirecta-, pero si los hay de otros hechos que entrelazados a través de un razonamiento inferencial, regido por la lógica del rompecabezas -conforme a lo cual ninguna pieza por sí proporciona la imagen completa, pero si resulta del debido acomodo de todas ellas- llevan a su demostración, de manera que su operatividad consiste en el método de la hipótesis que llega a ser acreditada, más que por la simple suma de varios indicios, por el producto que se extrae de la interrelación de todos ellos. De ahí que la indiciaria presupone: 1) que los hechos que se toman como indicios estén acreditados, pues no cabe construir certeza sobre la base de simples probabilidades; no que se trate de hechos de los que sólo se tiene un indicio, 2) que concurre una pluralidad y variedad de hechos demostrados, generadores de esos indicios, 3) que guarden relación con el hecho que se trata de demostrar y 4) que exista concordancia entre ellos. Y satisfechos estos presupuestos, la indiciaria se desarrolla mediante el enlace de esos hechos (verdad conocida) para extraer como producto la demostración de la hipótesis (verdad buscada), haciendo uso del método inductivo -no deductivo-, constatando que esta conclusión sea única, o bien, que de existir hipótesis alternativas se eliminen por ser inverosímiles o por carecer de respaldo probatorio, es decir, cerciorándose de que no existan indicios, de fuerza probatoria tal que, si bien no la destruyen totalmente, si la debilitan a tal grado que impidan su operatividad [énfasis añadido]". Registro: 166315; [J]; 9a. Época; Tribunales Colegiados de Circuito; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXX, Septiembre de 2009; Pág. 2982; (ii) **"PRESUNCIONAL E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. SU OFRECIMIENTO NO SE RIGE POR LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 291 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.** La prueba instrumental de actuaciones se constituye con las constancias que obran en el sumario; mientras que la de presunciones es la consecuencia lógica y natural de hechos conocidos, probados al momento de hacer la deducción respectiva, de lo que se advierte que tales pruebas se basan en el desahogo de otras, por consiguiente no es factible que desde la demanda, la contestación o en la dilación probatoria, quien ofrece los medios de convicción señalados establezca con claridad el hecho o hechos que con ellos se va a probar y las razones por las que estima que demostrará sus afirmaciones, pues ello sería tanto como obligarlo a que apoyes tales probanzas en suposiciones. Así, tratándose del actor, éste tendría prácticamente que adivinar cuáles pruebas va a ofrecer su contrario, para con base en ellas precisar la instrumental y tendría que hacer lo mismo en cuanto al resultado de su desahogo, para con ello, sobre bases aún no dadas, señalar las presunciones legales y humanas que se actualicen. DE ahí que resulta correcto afirmar que tales probanzas no tienen entidad propia, y debido a tan especial naturaleza, su ofrecimiento no tiene que hacerse con las exigencias del artículo 291 del código adjetivo, incluso, aun cuando no se ofrecieran como pruebas, no podría impedirse al Juez que tome en cuenta las actuaciones existentes y que aplique el análisis inductivo y deductivo que resulte de las pruebas, para resolver la litis planteada, pues en ello radica la esencia de la actividad jurisdiccional [énfasis añadido]". Registro: 179818; [TA]; 9a. Época; Tribunales Colegiados de Circuito; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XX, Diciembre de 2004; Pág.; (iii) **"PRUEBAS INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. NO TIENEN VIDA PROPIA LAS.** Las pruebas instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana, prácticamente no tienen desahogo, es decir que no tienen vida propia, pues no es más que el nombre que en la práctica se ha dado a la totalidad de las pruebas recabadas en el juicio, por lo que respecta a la primera y por lo que corresponde a la segunda, ésta se deriva de las mismas pruebas que existen en las constancias de autos [énfasis añadido]". Registro: 209572. [TA]; 8a. Época; Tribunales Colegiados de Circuito; S.J.F.; Tomo XV, Enero de 1995; Pág. 291; y (iv) **"PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, QUE SE ENTIENDE POR.** La prueba 'instrumental de actuaciones' propiamente no existe, pues no es más que el nombre que en la práctica se ha dado a la totalidad de las pruebas recabadas en un determinado negocio; por tanto, si una de las partes del juicio laboral que ocurre al amparo funda sus conceptos de violación en que la prueba instrumental de actuaciones demuestra un determinado hecho, sin precisar a qué prueba en particular se refiere de las recabadas en el juicio, sus conceptos de violación, por deficientes, son infundados [énfasis añadido]". Registro: 244101. [TA]; 7a. Época; Cuarta. Sala; S.J.F.; vol. 52, Quinta Parte; Pág. 58.

En el ACUERDO DE INICIO se tomó en consideración que la DACIÓN EN PAGO derivó del concurso mercantil de DESARROLLADORA en términos de la LCM. Aunque no se trata de elementos de convicción sino de derecho positivo, a fin de dar una mejor exposición y comprensión de las consideraciones de esta resolución, en la siguiente tabla se analiza con mayor detalle la legislación aplicable al procedimiento del concurso mercantil desarrollado en el presente asunto:

Precepto normativo de la LCM	Contenido relevante
Artículo 61	<i>"Artículo 61.- El visitador, el conciliador y el síndico serán responsables ante el Comerciante y ante los acreedores, por los actos propios y de sus auxiliares, respecto de los daños y perjuicios que causen en el desempeño de sus funciones, por incumplimiento de sus obligaciones, y por la revelación de los datos confidenciales que conozcan en virtud del desempeño de su cargo. En el caso del síndico y del conciliador, cuando esté a cargo de la administración, serán igualmente responsables por el incumplimiento a las obligaciones fiscales a que se refiere el artículo 69 de esta Ley".</i>
Artículo 169	<i>"Artículo 169.- La sentencia de declaración de quiebra deberá contener: - - - - I. La declaración de que se suspende la capacidad de ejercicio del Comerciante sobre los bienes y derechos que integran la Masa, salvo que esta suspensión se haya decretado con anterioridad; - - - - II. La orden al Comerciante, sus administradores, gerentes y dependientes de entregar al síndico la posesión y administración de los bienes y derechos que integran la Masa, con excepción de los inalienables, inembargables e imprescriptibles; - - - - III. La orden a las personas que tengan en su posesión bienes del Comerciante, salvo los que estén afectos a ejecución de una sentencia ejecutoria para el cumplimiento de obligaciones anteriores al concurso mercantil, de entregarlos al síndico; - - - - IV. La prohibición a los deudores del Comerciante de pagarle o entregarle bienes sin autorización del síndico, con apercibimiento de doble pago en caso de desobediencia, y - - - - V. La orden al Instituto para que designe al conciliador como síndico, en un plazo de cinco días, o en caso contrario designe síndico; entre tanto, quien se encuentre a cargo de la administración de la empresa del Comerciante tendrá las obligaciones de los depositarios respecto de los bienes y derechos que integran la Masa. [...]".</i>
Artículo 178	<i>"Artículo 178.- La sentencia que declare la quiebra implicará la remoción de plano, sin necesidad de mandamiento judicial adicional, del Comerciante en la administración de su empresa, en la que será sustituido por el síndico. - - - - Para el desempeño de sus funciones y sujeto a lo previsto en esta Ley, el síndico contará con las más amplias facultades de dominio que en derecho procedan".</i>
Artículo 180	<i>"Artículo 180.- El síndico deberá iniciar las diligencias de ocupación a partir de su designación, debiendo tomar posesión de los bienes y locales que se encuentren en posesión del Comerciante e iniciar su administración. Para ello el juez deberá tomar las medidas pertinentes al caso y dictar cuantas resoluciones sean necesarias para la inmediata ocupación de los libros, papeles, documentos, medios electrónicos de almacenamiento y proceso de información y todos los bienes que se encuentren en posesión del Comerciante".</i>
Artículo 189	<i>"Artículo 189.- El síndico en el desempeño de la administración de la empresa del Comerciante deberá obrar siempre como un administrador diligente en negocio propio, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que la empresa sufra por su culpa o negligencia. [...]".</i>
Artículo 192	<i>"Artículo 192.- Serán nulos los actos que el Comerciante y sus representantes realicen, sin autorización del síndico, a partir de la declaración de quiebra, salvo los que realicen respecto de aquellos bienes cuya disposición conserve el Comerciante. Dicha autorización deberá constar por escrito y podrá ser general o particular. [...]".</i>

De lo anterior se observa que:



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

- El síndico es responsable ante el comerciante y ante los acreedores, por los actos propios y de sus auxiliares, respecto de los daños y perjuicios que causen en el desempeño de sus funciones, por incumplimiento de sus obligaciones.
- Que el comerciante tiene prohibido entregar o pagar bienes sin la autorización del síndico.
- La declaración de quiebra implica la remoción de plano del comerciante como administrador de su empresa, pues dicha función la hará el síndico, quien cuenta con las facultades de dominio más amplias.
- El síndico debe iniciar las diligencias de ocupación tan pronto sea designado, lo cual implica tomar posesión de los bienes y locales del comerciante.
- El síndico en el desempeño de la administración de la empresa del comerciante debe obrar siempre como un administrador diligente en negocio propio, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que la empresa sufra por su culpa o negligencia.
- Son nulos los actos que el comerciante realice, sin autorización del síndico, a partir de la declaración de quiebra.

Las disposiciones anteriores tienen el carácter de normas generales de interés público y dada su naturaleza no requieren ser probadas.⁹¹

Ahora bien, en este apartado se procede al análisis de las pruebas que sustentan el ACUERDO DE INICIO conforme a lo siguiente:

1. Elemento aportado por la ciencia consistente en el archivo electrónico en formato PDF denominado “SV-020-2023”,⁹² el cual contiene una copia certificada, en su versión digital, de las constancias del EXPEDIENTE SV, el cual se ordenó integrar al EXPEDIENTE mediante el ACUERDO DE CREACIÓN. En particular, este medio de prueba contiene la siguiente información:

1.1 El escrito con anexos⁹³ presentado en la OFICIALÍA el catorce de septiembre de dos mil veintitrés por parte de EAIS. Este medio de prueba señala lo siguiente:

“[...]”

2. Acudo a la presente Comisión mediante la presente promoción para hacer del conocimiento de la autoridad de competencia la omisión de notificación a la [COFECE] de una concentración que debió

⁹¹ Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios emitidos por el PJJ: (i) “**LEYES, NO SON OBJETO DE PRUEBA.** Atento al principio jurídico relativo a que el Derecho no es objeto de prueba, no es necesario que se ofrezca como tal la publicación oficial de la ley que contiene las disposiciones legales reclamadas”, Registro: 209107, TCC, 8a. Época, Semanario Judicial de la Federación, V.2o.214 K, TA; y (ii) “**DERECHO, NO ESTA EN MATERIA DE PRUEBA.** A las partes sólo les incumbe probar los hechos en que hacen consistir sus acciones o excepciones. La aplicación del derecho es función del Juzgador, esto es, decidir si el caso está o no comprendido dentro del precepto legal invocado para ejercitar la acción u oponer la excepción, máxime si precisamente la excepción se hace consistir en que el precepto no es aplicable a los hechos que el actor invoca”, Registro: 366087, SCJN, 5a. Época, Semanario Judicial de la Federación, TA.

⁹² Folio 11.

⁹³ Folios 1 a 14 del EXPEDIENTE SV.

notificarse, lo que hago con fundamento en los artículos 28, párrafo octavo de la [CPEUM], así como 68 de la [LFCE], para lo cual cuento con interés jurídico.

[...]

INFORMACIÓN Y, EN SU CASO, DENUNCIA SOBRE LA OMISIÓN DE NOTIFICACIÓN DE UNA CONCENTRACIÓN

[...] [P]romuevo para informar, poner en conocimiento a la autoridad de competencia económica, aportar elementos objetivos, y, en su caso, denunciar específicamente, la infracción consistente en que diversos Agentes Económicos omitieron notificar a esta Comisión una concentración que debió ser sometida a autorización por exceder los umbrales de ley.

En efecto, conforme a lo dispuesto por los artículos 86, 87, 88 y 93 contrario sensu, de la LFCE es obligación de los Agentes Económicos que participen en alguna concentración, notificar a esta Comisión y solicitar su autorización para la materialización de ésta cuando se excedan los umbrales establecidos en la propia normatividad.

[...]

En el caso que nos ocupa, tal y como se desprende del capítulo de antecedentes correspondiente, se hace del conocimiento de la autoridad de competencia que ha tenido lugar y se ha ejecutado una operación de concentración celebrada, en el contexto de un [CONVENIO CONCURSAL] y su aprobación en la etapa de quiebra dentro de un procedimiento de concurso mercantil en relación con un [INMUEBLE] que importa un monto que excede el umbral de la fracción I del artículo 86 de la LFCE y que, por lo tanto, debió haber sido notificada a esta [COFECE] para su aprobación y posterior realización, sin que así lo hayan hecho los Agentes Económicos y las personas involucradas en el convenio aludido que, no obstante, han ejecutado. Dicho [INMUEBLE] es un activo que fue objeto de análisis en la materia de este expediente de notificación de concentración, por ser propiedad de una de las personas morales cuyas acciones y capital social fueron objeto de la operación notificada en que participó [EAIS].

Todo ello motiva la presentación de este escrito, sea que se le considere como la aportación de información y elementos objetivos a la autoridad competente por parte de una persona con interés jurídico que se constituye en coadyuvante, o bien como una denuncia de infracción a la ley, pues se estima que los hechos que se mencionan como constitutivos de la infracción aludida de los que tuvo conocimiento [EAIS] sin haber participado en ella, son violatorios de las obligaciones de notificación aludidas y redundan en un acto que debió ser del conocimiento previo de la autoridad de competencia, por lo que se traducen en conductas contrarias a la competencia y libre concurrencia que son parte de las atribuciones de la autoridad ante la cual se presenta este escrito, en términos de las [DRLFCE], específicamente en el artículo 133 en relación con sus artículos 119 y 120.

REQUISITOS DE LEY

[...] Se señalan como Agentes Económicos y personas relacionadas con la omisión de notificación de concentración, a los siguientes:

a) [BANCO VE POR MÁS], en carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales identificado bajo el número 796, a quien se ha transmitido el INMUEBLE [REDACTED] B

[REDACTED] B y ha realizado actos de ejecución de la operación no notificada.

b) [SÍNDICO] designado para la persona moral [DESARROLLADORA], propietaria del [INMUEBLE], cuya transmisión es el acto jurídico que debió notificarse ante esta Comisión, como parte de la operación no notificada.

Eliminado: diecinueve palabras.



**Pleno
Resolución**

Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.

y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

c) [GYS] en su carácter de comerciante, con domicilio en [REDACTED] A
[REDACTED] B como parte de la operación no notificada.

[...]

**ANTECEDENTES DE LA CONCENTRACIÓN NOTIFICADA ANTE COFECE POR EL VALOR DEL
[INMUEBLE]**

1. El dos de julio de dos mil diecinueve [DESARROLLADORA] [...], junto con [EAIS] notificaron a [la COFECE] su intención de realizar una operación que actualizaba el supuesto de concentración conforme a lo estipulado en el artículo 90 de la LFCE. Esa notificación quedó registrada ante esta Comisión con el número de expediente CNT-060-2019.

[...]

3. Así las cosas, seguidos los trámites correspondientes, el 22 de agosto de 2019, el Pleno de la COFECE emitió resolución favorable respecto del multicitado expediente CNT-060-2019 en el sentido de que autorizó la realización de la concentración entonces notificada en dicho expediente, que implicaba entre otras cosas, cambios en el capital y en la titularidad de acciones de [DESARROLLADORA] propietaria del [INMUEBLE] antes aludido.

[...]

ANTECEDENTES DE LA CONCENTRACIÓN QUE NO FUE NOTIFICADA A COFECE

[...]

3. Por resolución de 5 de octubre de 2021 se declaró en concurso mercantil a [DESARROLLADORA], se inició la etapa de conciliación y se giró oficio al Instituto Federal de Especialistas de Concursos Mercantiles, para que este nombrara a un conciliador.

4. Mediante comparecencia de 14 de octubre de 2021 se tuvo a [SÍNDICO] aceptando y protestando el cargo de conciliador conferido y, entre otras actividades, inició gestiones para el reconocimiento de créditos, en términos de los artículos 121, 123 y 128 de la [LCM].

[...]

7. Concluida la etapa de conciliación alegando que no se había llegado a un acuerdo con las y los acreedores reconocidos, por resolución de 9 agosto de 2022, se decretó de plano la quiebra de la comerciante.

8. El 13 de marzo de 2023 el [SÍNDICO] exhibió [el CONVENIO CONCURSAL] en etapa de quiebra, con fundamento en los artículos 1º, 3, 153, 156, 157, 159, 164, 165, 166, 262 fracción V y demás relativos aplicables de la [LCM], celebrado entre [DESARROLLADORA], y los acreedores reconocidos participantes.

[...]

9. Con motivo del [CONVENIO CONCURSAL] propuesto, se llevaron a cabo tres avalúos sobre el [INMUEBLE] que garantizaba el Crédito contra la Masa Concursal, con el objeto de que en términos de la cláusula 2.3 del [CONVENIO CONCURSAL] el promedio de los 3 ejercicios de valoración sería el valor de transmisión del referido activo inmobiliario. B

B

Eliminado: ciento catorce palabras.

B

Así el promedio de los valores que arrojan los 3 avalúos asciende a la suma de \$2,198'181,767.33 (DOS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 33/100), cantidad sumamente superior al umbral de \$1,613'160,000.00 M.N. (mil seiscientos trece millones, ciento sesenta mil pesos 00/100 M.N.) [sic], previsto en la fracción I del artículo 86 de la LFCE).

10. Según lo que tiene conocimiento [EAIS], el [CONVENIO CONCURSAL] no prevé cláusula alguna relativa a la notificación de la concentración respectiva por transmisión de un activo del valor aludido, que rebasa sobradamente el umbral de la fracción I del artículo 86 de la LFCE, previamente a la celebración y aprobación del convenio, ni tampoco alguna cláusula de condición suspensiva al respecto.

11. Así, sin haber notificado previamente a esta [COFECE] sobre la concentración aludida, el pasado 10 de agosto de 2023 [el JUZGADO], con la Secretaría de Acuerdos que autoriza y da fe, dictó sentencia por medio la cual aprobó en los términos propuestos el [CONVENIO CONCURSAL] en etapa de quiebra.

12. A partir de tal aprobación, los Agentes Económicos involucrados y las personas que aprobaron, dieron fe y que coadyuvaron a la ejecución han llevado a cabo actos de ejecución de la concentración mencionada a través de pagos, depósitos, transmisión de posesión del [INMUEBLE], entre otros. [...].

V. Descripción del bien involucrado: Se trata del [INMUEBLE] mencionado, que se identifica como 'El [INMUEBLE], es esta unidad le corresponde un proindiviso de [INMUEBLE], registrado con el folio mercantil [INMUEBLE] B

Dicho [INMUEBLE] es parte medular de los activos que como propiedad de [DESARROLLADORA] que fueron tomados en consideración para efectos de la notificación de concentración de este expediente.

Además, como se ha dicho, se tiene conocimiento de tres avalúos del [INMUEBLE] recientes de dicho [INMUEBLE], que en promedio estiman su valor en \$ 2,198'181,767.33 (DOS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 33/100). [...]"

De lo anterior, se desprende que:

- El catorce de septiembre de dos mil veintitrés, EAIS informó a la COFECE sobre una probable concentración no notificada como consecuencia del concurso mercantil de DESARROLLADORA.
- A consideración de EAIS, la concentración consistió en la adquisición del INMUEBLE, el cual fue considerado como activo para efectos del análisis de una concentración conforme a lo resuelto por esta COFECE en el expediente CNT-060-2019.
- EAIS indicó que BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y GYS participaron en la concentración como adquirentes del INMUEBLE, mientras que el SÍNDICO actuó como enajenante.
- EAIS señaló que en la sentencia emitida el cinco de octubre de dos mil veintiuno por el JUZGADO se declaró en concurso mercantil a DESARROLLADORA, por lo que se inició la etapa de conciliación.

Eliminado: treinta y cuatro palabras.



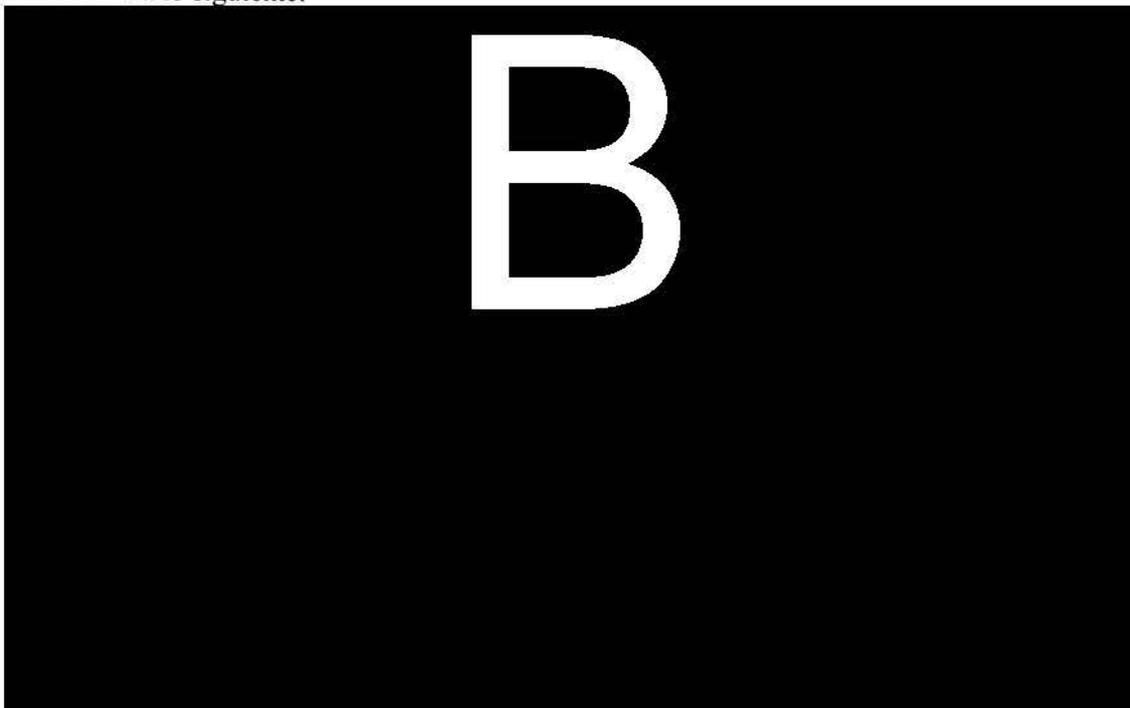
**Pleno
Resolución**

Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.

y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

- El trece de marzo de dos mil veintitrés el SÍNDICO exhibió el CONVENIO CONCURSAL en etapa de quiebra celebrado entre DESARROLLADORA y los acreedores reconocidos (entre ellos, BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y GYS), mediante el cual, sería entregado el INMUEBLE en DACIÓN EN PAGO conforme al objetivo de asegurar la máxima recuperación.
- EAIS manifiesta que el valor promedio que se determinó del INMUEBLE equivale a \$2,198,181,767.33 (dos mil ciento noventa y ocho millones ciento ochenta y un mil setecientos sesenta y siete pesos 33/100 M.N.), y no se previó que la transmisión de dicho activo fuera notificada a esta COFECE.
- El diez de agosto de dos mil veintitrés se dictó SENTENCIA por medio de la cual se aprobó el CONVENIO CONCURSAL en etapa de quiebra propuesto por el SÍNDICO.

1.2 El documento identificado como “ANEXO 3”⁹⁴ del escrito presentado en la OFICIALÍA el catorce de septiembre de dos mil veintitrés, consistente en el CONVENIO CONCURSAL en etapa de quiebra celebrado entre DESARROLLADORA y los acreedores reconocidos, el cual obra como anexo del escrito presentado en la oficialía de partes del JUZGADO el trece de marzo de dos mil veintitrés.⁹⁵ Este medio de prueba señala lo siguiente:



Eliminado: siete párrafos.

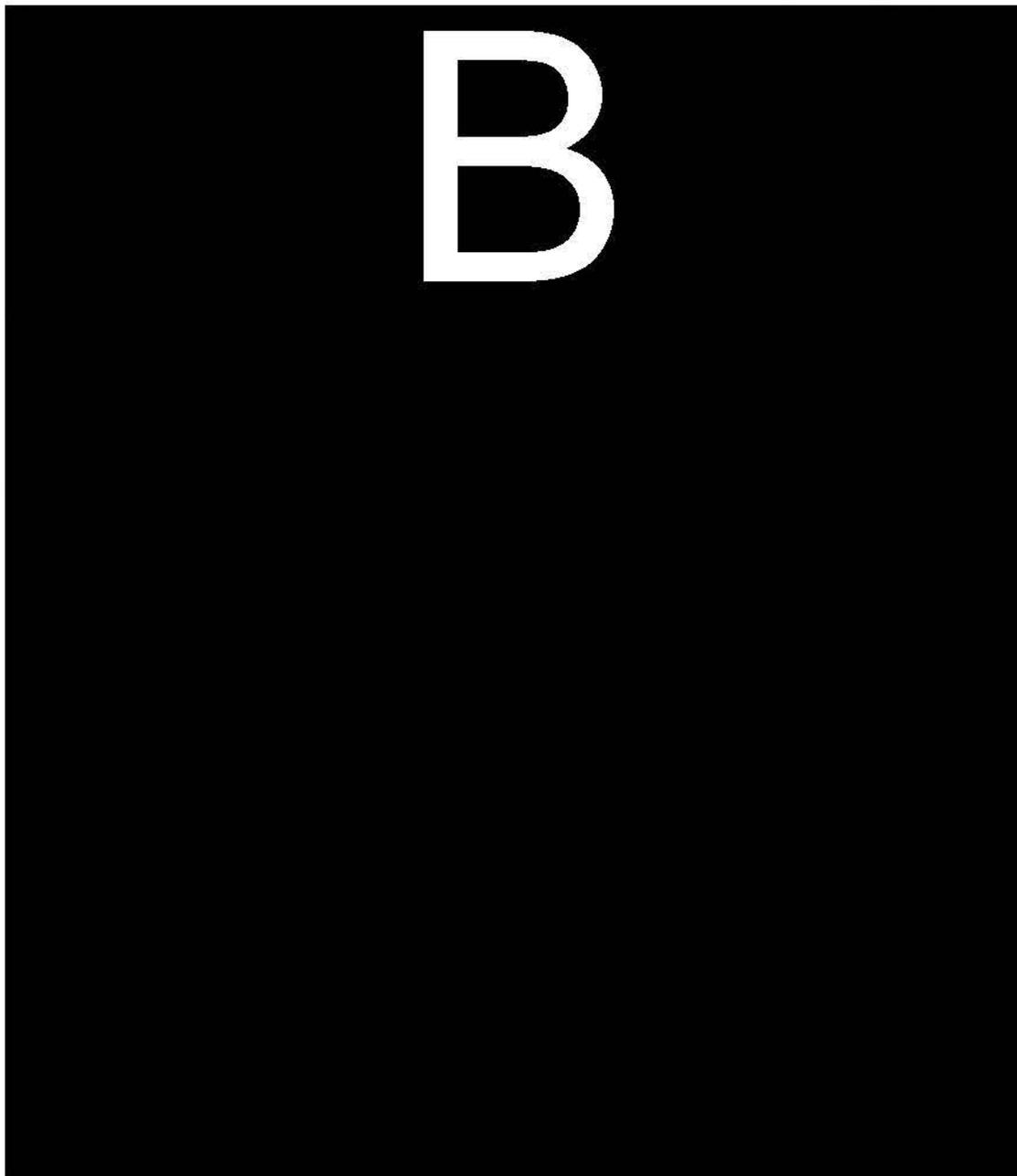
⁹⁴ Folios 99 a 127 del EXPEDIENTE SV.

⁹⁵ Folios 97 y 98 del EXPEDIENTE SV.

2544



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023



B

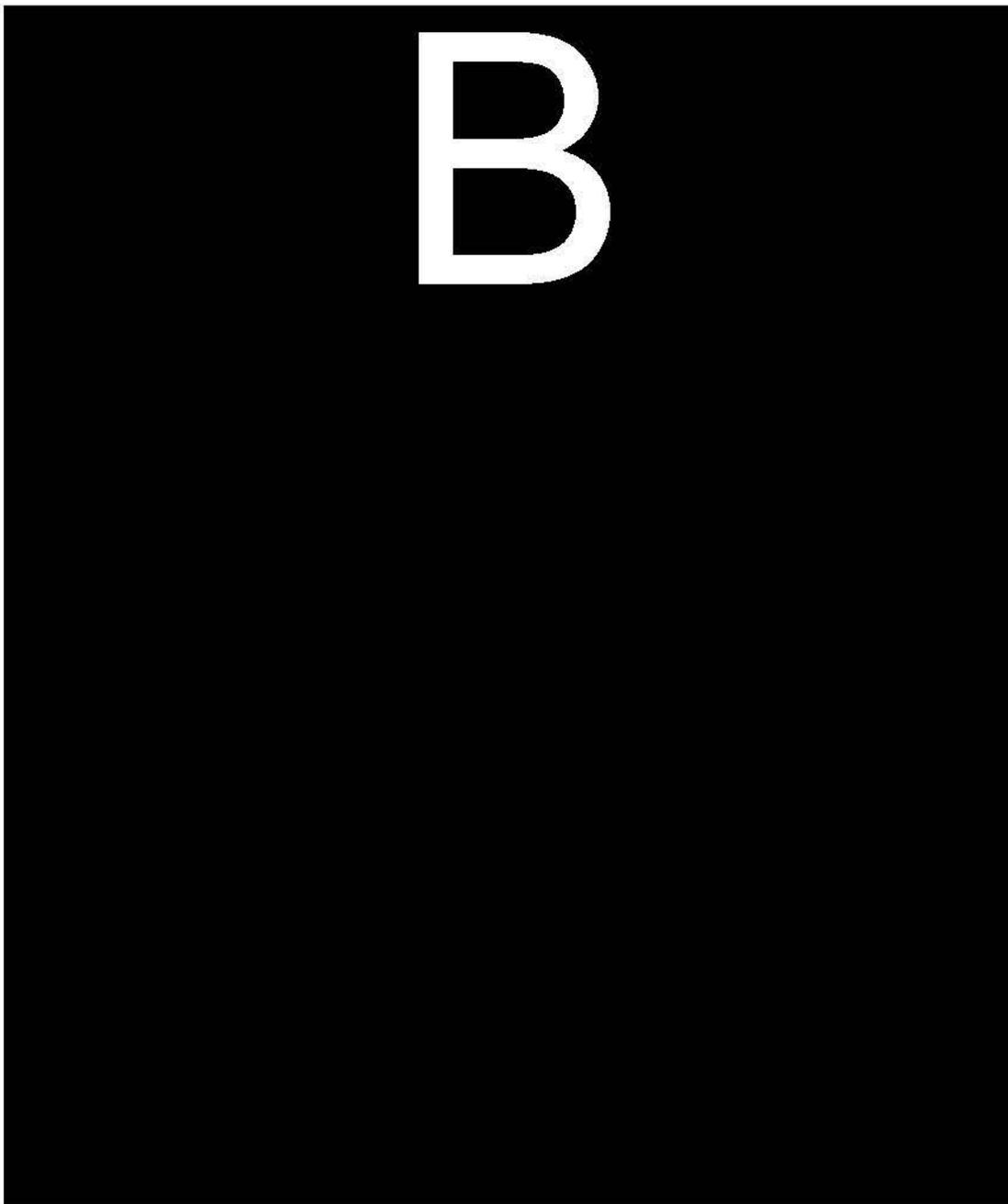
Eliminado: nueve párrafos y una tabla.

96

B
B

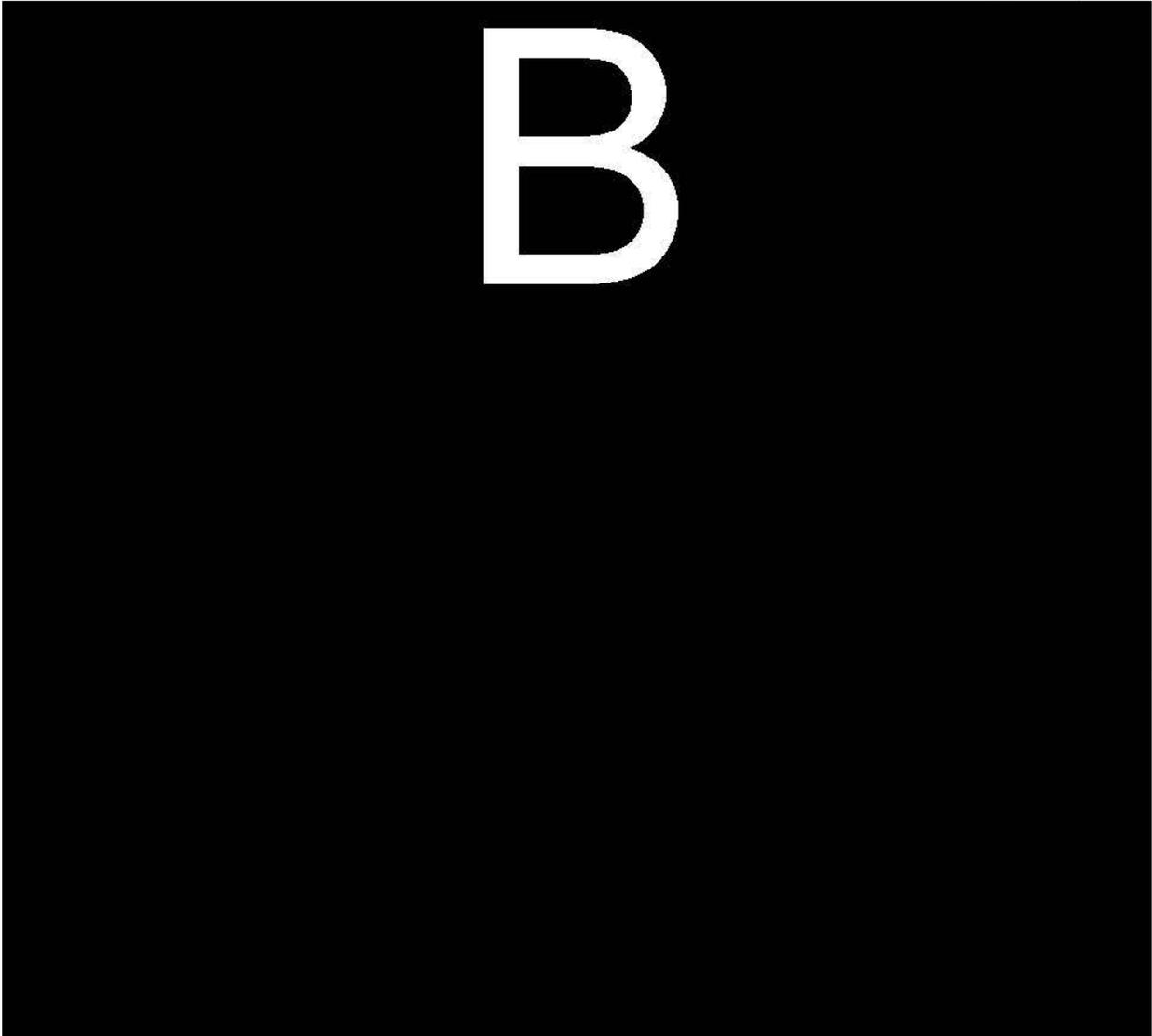


Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023



Eliminado: diez párrafos y cincuenta y ocho palabras.





B

Eliminado: trece párrafos.

[...]

De lo anterior, se desprende que el CONVENIO CONCURSAL señala que:

- El SÍNDICO cuenta con todas y cada una de las facultades necesarias y suficientes para representar a DESARROLLADORA en términos de la LCM.

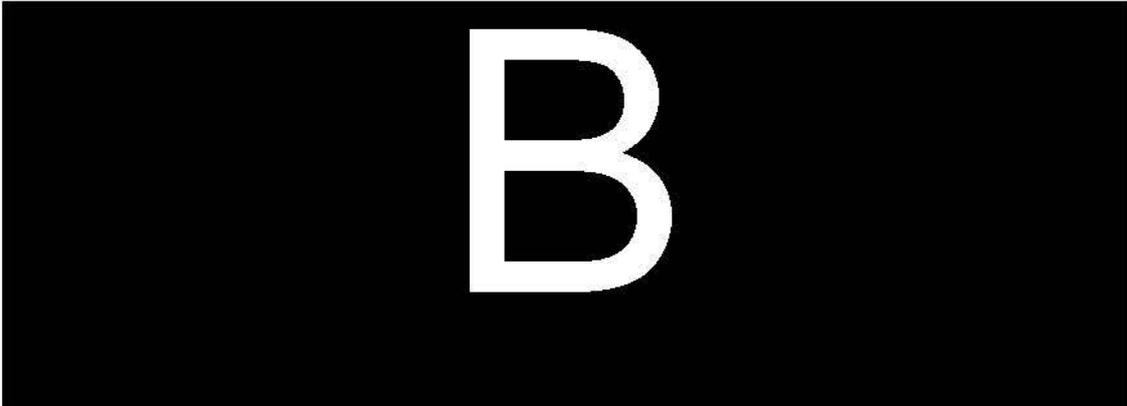




**Pleno
Resolución**

**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**

Número de Expediente: VCN-005-2023



- -
 -
- En el CONVENIO CONCURSAL, BANCO VE POR MÁS y GYS se obligaron a formalizar la DACIÓN EN PAGO del INMUEBLE ante notario público, entregando todos los documentos e información necesaria para su firma.
 - Del CONVENIO CONCURSAL no se desprende una cláusula suspensiva consistente en obtener la autorización de la COFECE en términos de la LFCE.

1.3 El documento identificado como “ANEXO 2”⁹⁸ del escrito con anexos presentado en la OFICIALÍA de partes de esta COFECE el catorce de septiembre de dos mil veintitrés, consistente en la SENTENCIA mediante la cual se aprobó el CONVENIO CONCURSAL en etapa de quiebra emitida el diez de agosto de dos mil veintitrés. En particular, este documento señala lo siguiente:

“Ciudad de México, diez de agosto de dos mil veintitrés.

*VISTOS los autos, para resolver la sentencia de aprobación de convenio concursal, en etapa de quiebra presentado por el [SINDICO], en el concurso mercantil **B** de [DESARROLLADORA];*

[...]

RESUELVE

*PRIMERO. Este Juzgado de Distrito **APRUEBA** con carácter de SENTENCIA EJECUTORIADA, pasada en autoridad de cosa juzgada, el [CONVENIO CONCURSAL] presentado con el escrito folio 2452, suscrito por el [SINDICO], y la mayoría de los acreedores reconocidos precisados en esta [SENTENCIA].*

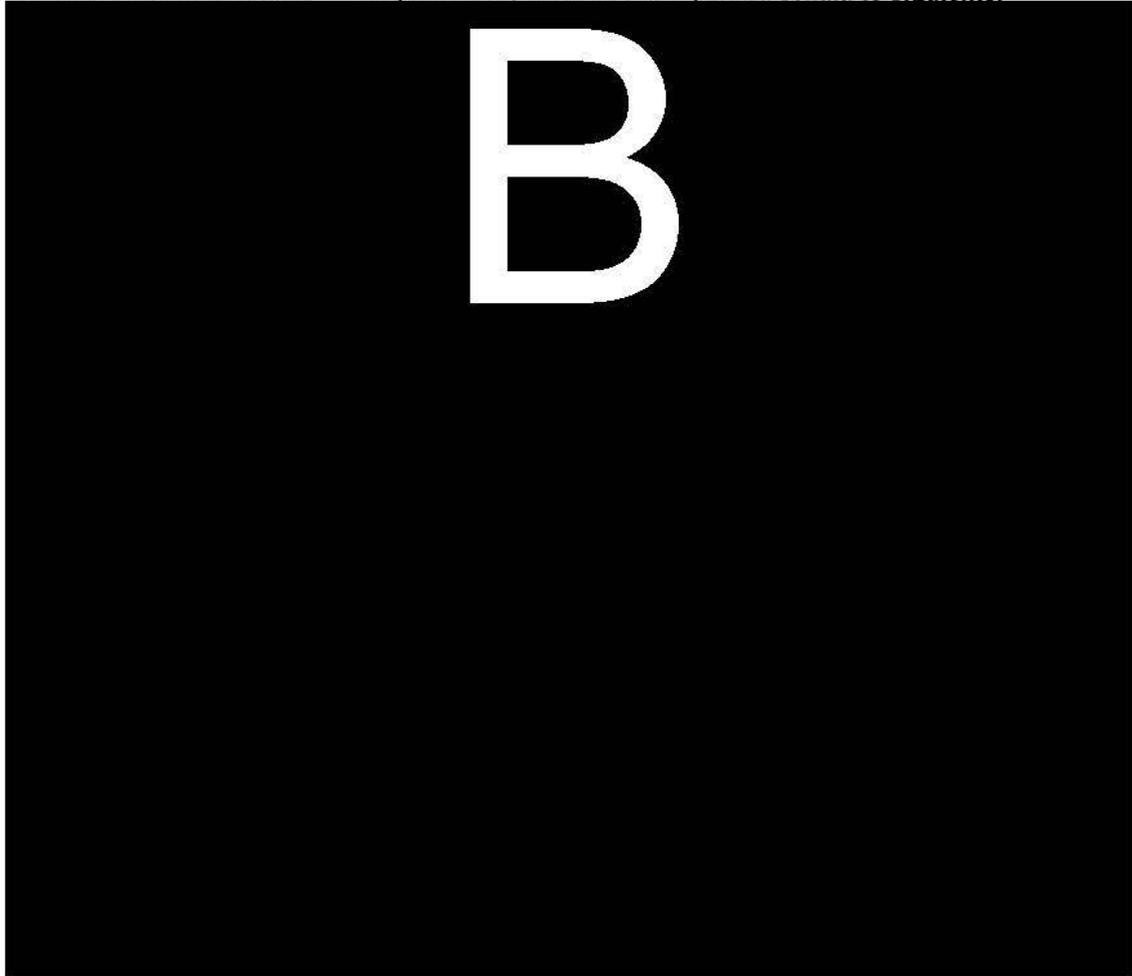
[...]”.

De lo anterior, se desprende que el diez de agosto de dos mil veintitrés se emitió la SENTENCIA que aprobó el CONVENIO CONCURSAL suscrito por el SÍNDICO y la mayoría de los acreedores reconocidos. En este sentido, tal como se analizó en el numeral “B.1 LA TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE NO ES UNA ACUMULACIÓN DE ACTIVOS” del inciso “B. LA DACIÓN EN PAGO NO ES UNA CONCENTRACIÓN” del apartado “III. MANIFESTACIONES DE LOS AGENTES ECONÓMICOS” de la presente resolución, la SENTENCIA únicamente buscó determinar cómo se pagarían los créditos a cargo de DESARROLLADORA a favor de

⁹⁸ Folios 38 a 96 del EXPEDIENTE SV.

los acreedores reconocidos sin que ello implicara que dejara de observarse el contenido de otras leyes (como sería el caso de la LFCE).

2. **Copia simple o impresión** de la copia certificada del INSTRUMENTO NOTARIAL.⁹⁹ Este medio de prueba fue integrado al EXPEDIENTE conforme al acuerdo firmado por la DGAJ el quince de noviembre de dos mil veintitrés en el EXPEDIENTE¹⁰⁰ y, además, también fue proporcionado por: (i) BANCO VE POR MÁS en el “Anexo ‘9’” del escrito presentado en la OFICIALÍA el once de diciembre de dos mil veintitrés;¹⁰¹ y (ii) GYS en el “Anexo ‘6’” del escrito presentado en la OFICIALÍA el diez de enero de dos mil veinticuatro.¹⁰² En particular, este medio de prueba señala lo siguiente:



Eliminado: doce párrafos.

⁹⁹ Folios 967 a 990.

¹⁰⁰ Folios 79 a 81 y sus anexos en los folios 82 a 197.

¹⁰¹ Folios 967 a 990.

¹⁰² Folios 1209 a 1232.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.

y otros

Número de Expediente: VCN-005-2023

B

Eliminado: cinco párrafos.

[...]

[Firma y sello del NOTARIO PÚBLICO]".

De lo anterior, se desprende que:

- El dieciséis de agosto de dos mil veintitrés acudieron a formalizar la transmisión de la propiedad en DACIÓN EN PAGO ante el NOTARIO PÚBLICO, DESARROLLADORA representada por el SÍNDICO, como parte enajenante, GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796 (representado por sus delegados fiduciarios), como partes adquirentes.

- Al INMUEBLE le correspondió un valor comercial promedio de \$2,198,181,767.33 M.N. (dos mil ciento noventa y ocho millones ciento ochenta y un mil setecientos sesenta y siete pesos 33/100 M.N.) según el valor promedio de los tres avalúos practicados por peritos autorizados.
- BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, adquirió el **B** del INMUEBLE, mientras que GYS adquirió el **B**

3. **Elemento aportado por la ciencia** consistentes en el archivo electrónico en formato PDF denominado "05.2022.-BALANCE GENERAL MAYO 2022", el cual se encuentra dentro de la unidad de almacenamiento masivo USB que obra como anexo del escrito presentado en la OFICIALÍA el nueve de febrero de dos mil veinticuatro.¹⁰³

De este medio de prueba se desprende que, a mayo de dos mil veintidós, DESARROLLADORA contaba con un total de activos en territorio nacional equivalentes a **B**

4. **Documentales privadas** consistentes en los escritos presentados en la OFICIALÍA el once de diciembre de dos mil veintitrés por parte de BANCO VE POR MÁS¹⁰⁴ y diez de enero de dos mil veinticuatro por parte de GYS.¹⁰⁵ Estos medios de prueba señalan lo siguiente:

Datos del escrito	Transcripción
<p>Agente económico: BANCO VE POR MÁS Fecha de presentación: 11/12/2023</p>	<p>"[...] de no haberse celebrado [el CONVENIO CONCURSAL] en etapa de quiebra, habría sido necesario iniciar el procedimiento de liquidación de activos previsto en la LCM, lo cual, sin duda alguna, habría deteriorado el valor del [INMUEBLE], en perjuicio de [BANCO VE POR MÁS] y del resto de los acreedores reconocidos en el procedimiento concursal. De ahí la importancia de haber formalizado la [DACIÓN EN PAGO] en favor de mi representada, como una forma de recuperar el crédito garantizado y proteger el valor del [INMUEBLE] (lo cual habría sucedido de cualquier manera, como un efecto automático de la etapa de quiebra pero con un valor del activo totalmente deteriorado). Al estar imposibilitada mi representada para recuperar su crédito entro del Concurso Mercantil, la única forma de recuperar lo que le debían era a través del procedimiento concursal y mediante la liquidación de activos, todo ello en términos de la LCM. ----- [...]----- - I. Conforme al resolutivo primero, inciso I del oficio de requerimiento, [la COFECE] requirió y/o señaló lo siguiente: ----- 'Informar si el síndico ya obtuvo los 3 (tres) avalúos del [INMUEBLE] que refiere la cláusula 5.3 del [CONVENIO CONCURSAL], que serán realizados 'por firmas de prestigio en la materia con la finalidad de obtener un valor promedio del [INMUEBLE]' y, en su caso, presentar una copia simple de los mismos'. ----- Al respecto, se informa a esa H. Comisión que el [SÍNDICO] designado en el concurso mercantil obtuvo los 3 (tres) avalúos del [INMUEBLE], mismos que fueron practicados B</p>

Eliminado: ciento doce palabras.

¹⁰³ Folio 1482. La ubicación del archivo se encuentra en la carpeta denominada "Estados Financieros_Abr21-may22", subcarpeta "02 ENE A MAY 2022".

¹⁰⁴ Folios 535 a 547.

¹⁰⁵ Folios 1019 a 1029.



**Pleno
Resolución**

**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**

Número de Expediente: VCN-005-2023

	<p style="text-align: center;">B</p> <p style="text-align: center;">B</p> <p style="text-align: center;">B</p> <p>Conforme al resolutivo primero, inciso III del oficio de requerimiento, esa H. Comisión requirió y/o señaló lo siguiente: - - - - 'Señale si a la fecha de emisión del presente adquirió/se le adjudicó/le fue entregado en dación en pago el [INMUEBLE]. En caso de que su respuesta sea afirmativa, indique: (i) la fecha de adquisición/adjudicación/entrega; (ii) el valor en pesos mexicanos de la adquisición/adjudicación/entrega del [INMUEBLE]; (iii) si la adquisición/adjudicación/entrega fue respecto de la totalidad del [INMUEBLE] o un porcentaje del mismo. caso de que se haya adquirido/adjudicado/entregado parcialmente el [INMUEBLE] deberá indicar el porcentaje que adquirió/se le adjudicó/le fue entregado en [DACIÓN EN PAGO]. Adicionalmente, deberá presentar copia certificada de los documentos mediante los cuales se acredite que cuenta con la propiedad (total o parcial) del [INMUEBLE]'. - - - - Al respecto, se informa a esa Comisión que, en términos de la escritura pública 200 del 16 de agosto de 2023, otorgada ante la fe del [NOTARIO PÚBLICO], en ejercicio y con residencia en la ciudad de Cancún, misma que se acompaña al presente escrito en copia simple como Anexo '6', se llevó a cabo la formalización de la transmisión de propiedad en [DACIÓN EN PAGO], del [INMUEBLE], en favor de [BANCO VE POR MÁS] y [GYS]. - - - - Asimismo, en atención a lo requerido por esa H. Comisión, se informa que (i) la fecha de transmisión de propiedad en [DACIÓN EN PAGO], del [INMUEBLE] es el 16 de agosto de 2023; (ii) el valor en pesos mexicano de la [DACIÓN EN PAGO] es de \$2,198,181,767.33 M.N. (dos mil ciento noventa y ocho millones ciento ochenta y un mil setecientos sesenta y siete pesos 33/100, moneda nacional); (iii) la transmisión la propiedad se llevó a cabo respecto de la totalidad del [INMUEBLE], siendo [BANCO VE POR MÁS] titular del</p> <p style="text-align: center;">B</p> <p style="text-align: center;">B</p> <p style="text-align: center;">B</p> <p>----- IV. Conforme al resolutivo primero, inciso IV del oficio de requerimiento, esa H. Comisión requirió y/o señaló lo siguiente: ----- 'En caso de que el [INMUEBLE] a la fecha de emisión del presente acuerdo no haya sido adquirido, adjudicado o entregado a [GYS], total o parcialmente, explique la situación actual del [INMUEBLE] y cuándo entregado en [DACIÓN EN PAGO], al Fideicomiso 796 y/u otro acreedor. En su caso, especifique quiénes adquirirán el [INMUEBLE] y en qué porcentaje.' ----- Al respecto, se informa a esa H. Comisión que el 16 de agosto de 2023 se llevó a cabo la formalización de la transmisión de propiedad en [DACIÓN EN PAGO], del [INMUEBLE], en favor de [BANCO VE POR MÁS] y [GYS], en términos de la escritura pública número 200 del 16 de agosto de 2023, otorgada ante la fe del [NOTARIO PÚBLICO] [...]'.</p>
<p>Agente económico: GYS Fecha de presentación: 10/01/2024</p>	<p>"[...] de no haberse celebrado [el CONVENIO CONCURSAL] en etapa de quiebra, habría sido necesario iniciar el procedimiento de liquidación de activos previsto en la LCM, lo cual, sin duda alguna, habría deteriorado el valor del Inmueble, en perjuicio de [GYS] y del resto de los acreedores reconocidos en el procedimiento concursal. De ahí la importancia de haber formalizado la dación en pago en favor de [GYS], como una forma de recuperar el crédito garantizado y proteger el valor del [INMUEBLE] (lo cuál habría sucedido de cualquier manera, como un efecto automático de la etapa de quiebra pero con un valor del activo totalmente deteriorado). Al estar imposibilitada [GYS] para recuperar su crédito entro del Concurso Mercantil, la única forma de recuperar lo que le debían era a través del procedimiento concursal y mediante la liquidación de activos, todo ello en términos de la LCM. ----- [...] ----- I. Conforme al resolutivo primero, inciso I del oficio de requerimiento, esa H. Comisión requirió y/o señaló lo siguiente: ----- 'Informar si el síndico ya obtuvo los 3 (tres) avalúas del [INMUEBLE] que refiere la cláusula 5.3 del [CONVENIO CONCURSAL], que serán realizados 'por firmas de prestigio en la materia con la finalidad de obtener un valor promedio del [INMUEBLE]' y, en su caso, presentar una copia simple de los mismos'. ----- Al respecto, se informa a esa H. Comisión que el [SÍNDICO] designado en el concurso mercantil obtuvo los 3 (tres) avalúas del [INMUEBLE],</p>

Eliminado: cuarenta y nueve palabras.



	<p>mismos que fueron practicados (i) el 5 de febrero de 2023 mismo que estimó su valor de</p> <p style="text-align: center;">B</p> <p style="text-align: center;">B [...] - - - - - [...] - - - - - III.</p> <p>Conforme al resolutivo primero, inciso III del oficio de requerimiento, esa H. Comisión requirió y/o señaló lo siguiente: - - - - - 'Señale si a la fecha de emisión del presente adquirió/se le adjudicó/le fue entregado en dación en pago el [INMUEBLE]. En caso de que su respuesta sea afirmativa, indique: (i) la fecha de adquisición/adjudicación/entrega; (ii) el valor en pesos mexicanos de la adquisición/adjudicación/entrega del [INMUEBLE]; (iii) si la adquisición/adjudicación/entrega fue respecto de la totalidad del [INMUEBLE] o un porcentaje del mismo. caso de que se haya adquirido/adjudicado/entregado parcialmente el [INMUEBLE] deberá indicar el porcentaje que adquirió/se le adjudicó/le fue entregado en [DACIÓN EN PAGO]. Adicionalmente, deberá presentar copia certificada de los documentos mediante los cuales se acredite que cuenta con la propiedad (total o parcial) del [INMUEBLE]'. - - - - - Al respecto, se informa a esa Comisión que, en términos de la escritura pública 200 del 16 de agosto de 2023, otorgada ante la fe del [NOTARIO PÚBLICO], en ejercicio y con residencia en la ciudad de Cancún, misma que se acompaña al presente escrito en copia simple como Anexo '6', se llevó a cabo la formalización de la transmisión de propiedad en [DACIÓN EN PAGO], del [INMUEBLE], en favor de [BANCO VE POR MÁS] y [GYS]. - - - - - Asimismo, en atención a lo requerido por esa H. Comisión, se informa que (i) la fecha de transmisión de propiedad en [DACIÓN EN PAGO], del [INMUEBLE] es el 16 de agosto de 2023; (ii) el valor en pesos mexicano de la [DACIÓN EN PAGO] es de \$2,198,181,767.33 M.N. (dos mil ciento noventa y ocho millones ciento ochenta y un mil setecientos sesenta y siete pesos 33/100, moneda nacional); (iii) la transmisión la propiedad se llevó a cabo respecto de la totalidad del [INMUEBLE], siendo [BANCO VE POR MÁS] titular del</p> <p style="text-align: center;">B</p> <p style="text-align: center;">B - - - - - IV. Conforme al resolutivo primero, inciso IV del oficio de requerimiento, esa H. Comisión requirió y/o señaló lo siguiente: - - - - - 'En caso de que el [INMUEBLE] a la fecha de emisión del presente acuerdo no haya sido adquirido, adjudicado o entregado a [GYS], total o parcialmente, explique la situación actual del [INMUEBLE] y cuándo entregado en [DACIÓN EN PAGO], a [GYS] y/u otro acreedor. En su caso, especifique quiénes adquirirán el [INMUEBLE] y en qué porcentaje.' - - - - - Al respecto, se informa a esa H. Comisión que el 16 de agosto de 2023 se llevó a cabo la formalización de la transmisión de propiedad en [DACIÓN EN PAGO], del [INMUEBLE], en favor de [BANCO VE POR MÁS] y [GYS], en términos de la escritura pública número 200 del 16 de agosto de 2023, otorgada ante la fe del [NOTARIO PÚBLICO] [...]'.</p>
--	---

Eliminado: ciento treinta y seis palabras.

De lo anterior, se desprende que BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron en desahogo a sendos requerimientos de información que:

- De no haber celebrado el CONVENIO CONCURSAL, habría sido necesario iniciar el procedimiento de liquidación de activos previsto en la LCM, lo cual, a su consideración, había deteriorado el valor del INMUEBLE en su perjuicio. En este sentido, decidieron formalizar la DACIÓN EN PAGO para recuperar su crédito garantizado y proteger el valor del INMUEBLE.

- El INMUEBLE obtuvo tres avalúos: (i) **B**



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

B

- El dieciséis de agosto de dos mil veintitrés mediante el INSTRUMENTO NOTARIAL otorgado ante la fe del NOTARIO PÚBLICO se formalizó la transmisión de la propiedad del INMUEBLE en favor de BANCO VE POR MÁS y GYS.
- A petición del SÍNDICO se llevaron a cabo tres avalúos al INMUEBLE que fueron practicados: (i)

B

- BANCO VE POR MÁS se volvió titular del [REDACTED] del INMUEBLE, mientras que GYS obtuvo el [REDACTED] de la totalidad del INMUEBLE.

5. Documentales privadas consistentes en el escrito presentado en la OFICIALÍA el ocho de mayo de dos mil veinticuatro por parte de BANCO VE POR MÁS¹⁰⁶ y nueve de mayo de dos mil veinticuatro por parte de GYS,¹⁰⁷ de los que se desprende lo siguiente:

Datos del escrito	Transcripción
<p>Agente económico: BANCO VE POR MÁS Fecha de presentación: 08/05/2024</p>	<p>"[...] 2. Explique cuál es el patrimonio fideicomitado y los datos de identificación de los fideicomisarios. - - - - Respuesta: - - - - -"</p> <p style="text-align: center; font-size: 48pt; font-weight: bold;">B</p> <p style="text-align: center;">B</p> <p>- - - - - [...] - - - - - 4. Explique los requisitos para: (i) la designación de fideicomisarios, los derechos del fideicomitente sobre el</p>

¹⁰⁶ Folios 1690 a 1701.

¹⁰⁷ Folios 1756 a 1764.

Eliminado: trescientas sesenta y siete palabras.



patrimonio fideicomitido; y (ii) la transmisión de los derechos fideicomisarios. ----- Respuesta: -----

B

B

B ----- 5. Explicar la forma en la que se toman las decisiones del [FIDEICOMISO 796] y cuál es el órgano que administra directamente el patrimonio fideicomitido. ----- Respuesta: ----- Se aclara a esa Dirección que en el [FIDEICOMISO 796] no se prevé algún órgano externo, administrador o comité técnico para la toma de decisiones y/o la administración del patrimonio fideicomitido. En este sentido, es el Fiduciario quien, de conformidad con el Contrato del [FIDEICOMISO 796], la LGTOC y las instrucciones del Fideicomitente administra directamente y toma las decisiones respecto del patrimonio fideicomitido. ----- 6. Describir detalladamente las facultades y obligaciones del órgano administrador respecto al patrimonio fideicomitido. Al respecto, proporcione todos los documentos relacionados con dichas facultades y obligaciones. ----- Respuesta: -----

B

Proporcionar en versión digital, una lista detallada de los bienes, derechos, acciones, partes sociales y demás activos que conforman el patrimonio fideicomitido del [FIDEICOMISO 796]. ----- Respuesta: -----

B

B ----- [...] ----- 9. Describir la estructura de capital social del [FIDEICOMISO 796] al momento de la adquisición del [INMUEBLE] y a la fecha de emisión del presente acuerdo, identificando la participación directa o indirecta de cada fideicomitente, fideicomisario y, en su caso, de los tenedores de certificados de participación fiduciaria o bursátiles hasta el nivel de persona física con al menos el cinco por ciento (5%) de participación en el capital del patrimonio fideicomitido, así como a las personas que tienen el control, influencia significativa y poder de mando. - - - - En caso de tratarse de: (i) fondos de inversión, adicionalmente deberá identificar plenamente al socio general y a los socios limitados con al menos el veinte por ciento (20%) de participación; y (ii) fideicomisos distintos al [FIDEICOMISO 796], deberá identificar a cada una de las partes de estos incluyendo a los fideicomitentes.

Eliminado: cuatrocientas nueve palabras.



**Pleno
Resolución**
**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**
Número de Expediente: VCN-005-2023

	<p>fideicomisarios, fiduciario, representante común y/o administrador y tenedores de certificados de participación fiduciaria o bursátiles. ----- Respuesta: ----- B</p> <p style="text-align: center; font-size: 48px; font-weight: bold;">B</p> <p>B ----- 10. Manifestar si adicional al [INMUEBLE], el [FIDEICOMISO 796] y/o sus respectivos fideicomitentes o fideicomisarios, directos e indirectos, (incluyendo, en su caso, a sus respectivos fideicomitentes y fideicomisarios: socios generales y socios limitados con una participación igual o mayor al veinte por ciento (20%) y los accionistas directos e indirectos de estos) y controladores en, última instancia hasta llegar al nivel de personas físicas con cinco por ciento (5%) o más participación, participan, directa o indirectamente, en el capital social (incluyendo; participaciones no controladoras), en la administración o en cualquier actividad./e- otros agentes económicos que sean propietarios directos o indirectos de hoteles en el estado de Quintana Roo y/o que produzcan o comercialicen bienes o servicios iguales, similares o sustancialmente relacionados con los que producen u ofrecen el resto de los accionistas directos e indirectos del [INMUEBLE]. ----- En caso de que la respuesta al párrafo anterior sea afirmativa, deberán presentar: i) el nombre y razón social de cada agente económico que tiene los hoteles y/o produce y/o comercializa cada uno de los bienes y/o servicios en los que exista coincidencia o pueda existir relación; ii) la descripción de los hoteles y/o de los bienes o servicios iguales, similares o sustancialmente relacionados que producen u ofrecen, y su uso en el mercado, así como los principales agentes económicos que producen, distribuyen o comercializan dichos bienes o servicios en el territorio nacional; iii) de la mejor información disponible, proporcionar datos de participaciones de mercado de dichos agentes económicos y las de sus competidores para el año dos mil veintitrés y en caso de no tenerlas, para el año dos mil veintidós, en la producción y/o comercialización de cada uno de los bienes, productos y/o servicios en los que exista o pueda existir coincidencia entre dichos agentes económicos, en términos de valor y volumen, a nivel nacional, estatal y local. En el caso de inmuebles hoteleros, deberá indicar su ubicación (señalando calle, número, colonia, municipio o alcaldía, ciudad y estado de la República Mexicana), su clasificación en términos de estrellas, la categoría del hotel (Luxury, Full/ Service, Select Service, Economy, Extended Stay, etc.) y el número de habitaciones; y iv) presentar datos que permitan calcular las participaciones de mercado en términos del número de habitaciones y considerando las coincidencias que existan: i) por número de estrellas; y ii) por categoría del hotel. Lo anterior, a nivel localidad (municipio y ciudad en la que coincidan) Ya nivel corredor turístico (señalando las localidades que lo abarcan). ----- Respuesta: ----- Se informa a esa Dirección que, actualmente, los únicos dueños y copropietario. Del [INMUEBLE] son [GYS] con un B el [FIDEICOMISO 796] con un B</p> <p style="text-align: center; font-size: 48px; font-weight: bold;">B</p> <p>B B B por lo que, en realidad, el [INMUEBLE] es propiedad al B</p>
<p>Agente económico:</p>	<p>[...] 5. Describa la estructura del capital social de GYS, en la que se identifique la participación de cada uno de sus socios o accionistas, directos e indirectos, según corresponda, y de las personas</p>

Eliminado: doscientas tres palabras.



<p>GYS Fecha de presentación: 09/05/2024</p>	<p>que tienen el control, así como el porcentaje de participación accionaria que detentan, hasta llegar al nivel de persona física que sea titular de al menos el cinco por ciento (5%) o más de participación. En caso de tratarse de fondos de inversión, identificar plenamente al socio general y a los socios limitados con una participación de al menos el veinte por ciento (20%) o más, y para el caso de fideicomisos, adicionalmente identificar a cada uno de los fideicomitentes, fideicomisarios, así como los derechos y obligaciones que cada uno tenga como parte del fideicomiso. ----- Respuesta: ----- B</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="432 591 719 640">Socio</th> <th data-bbox="719 591 895 640">Partes Sociales</th> <th data-bbox="895 591 1134 640">Valor</th> <th data-bbox="1134 591 1409 640">Porcentaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" data-bbox="432 640 1409 813" style="text-align: center; vertical-align: middle;">B</td> </tr> </tbody> </table>	Socio	Partes Sociales	Valor	Porcentaje	B			
Socio	Partes Sociales	Valor	Porcentaje						
B									
	<p>B ----- 4. Manifestar si adicional al [INMUEBLE], [GYS] y/o sus respectivos accionistas, directos e indirectos, (incluyendo, en su caso, a sus respectivos socios generales y socios limitados con una participación igual o mayor al veinte por ciento (20%) y los accionistas directos e indirectos de estos o fideicomitentes y fideicomisarios) y controladores en última instancia hasta llegar al nivel de personas físicas con cinco por ciento (5%) o más de participación, participan, directa o indirectamente, en el capital social (incluyendo participaciones no controladoras), en la administración o en cualquier actividad de otros agentes económicos que sean propietarios directos o indirectos de hoteles en el estado de Quintana Roo y/o que produzcan o comercialicen bienes o servicios iguales, similares o sustancialmente relacionados con los que producen u ofrecen el resto de los accionistas directos e indirectos del [INMUEBLE]. ----- En caso de que la respuesta al párrafo anterior sea afirmativa, deberán presentar: (i) el nombre y razón social de cada agente económico que tiene los hoteles y/o produce y/o comercializa cada uno de los bienes y/o servicios en los que exista coincidencia o pueda existir relación; (ii) la descripción de los hoteles y/o de los bienes o servicios iguales, similares o sustancialmente relacionados que producen u ofrecen, y su uso en el mercado, así como los principales agentes económicos que producen, distribuyen o comercializan dichos bienes o servicios en el territorio nacional; (iii) de la mejor información disponible, proporcionar datos de participaciones de mercado de dichos agentes económicos y las de sus competidores para el año dos mil veintidós y en caso de no tenerlas, para el año dos mil veintidós, en la producción y/o comercialización de cada uno de los bienes, productos y/o servicios en los que exista o pueda existir coincidencia entre dichos agentes económicos, en términos de valor y volumen, a nivel nacional, estatal y local. En el caso de inmuebles hoteleros, deberá indicar su ubicación (señalando calle, número, colonia, municipio o alcaldía, ciudad y estado de la República Mexicana), su clasificación en términos de estrellas, la categoría del hotel (Luxury, Full Service, Select Service, Economy, Extended Stay, etc. y el número de habitaciones; y ii) presentar datos que permitan calcular las participaciones de mercado en términos del número de habitaciones y considerando las coincidencias que existan: i) por número de estrellas; y ii) por categoría del hotel. Lo anterior, a nivel localidad municipio y ciudad en el que coincidan) y a nivel corredor turístico (señalando las localidades que lo abarcan). ----- Respuesta: ----- Se informa a esa Dirección que, actualmente, los únicos dueños y copropietario del [INMUEBLE], son GYS con un B de participación y el [FIDEICOMISO 796] con un B B</p>								

Eliminado: una tabla y setenta y nueve palabras.



[Redacted] B [Redacted]

De lo anterior, se desprende que:

- GYS manifestó que: [Redacted] B
son [Redacted] A A B
[Redacted] A [Redacted] R
[Redacted] B
- BANCO VE POR MÁS refirió que: [Redacted] B
[Redacted] B
- GYS y el FIDEICOMISO 796 manifestaron que son copropietarios del INMUEBLE en un [Redacted] B
[Redacted] B y un [Redacted] B
respectivamente, [Redacted] B
[Redacted] B

Eliminado: trescientas tres palabras.

6. **Elemento aportado por la ciencia** archivo electrónico en formato PDF denominado “Anexo 3.3. Diagrama Estructura Inmueble”,¹⁰⁹ el cual obra como anexo de la unidad de almacenamiento masivo USB del escrito presentado el ocho de mayo de dos mil veinticuatro por BANCO VE POR MÁS, en el que se observa lo siguiente:

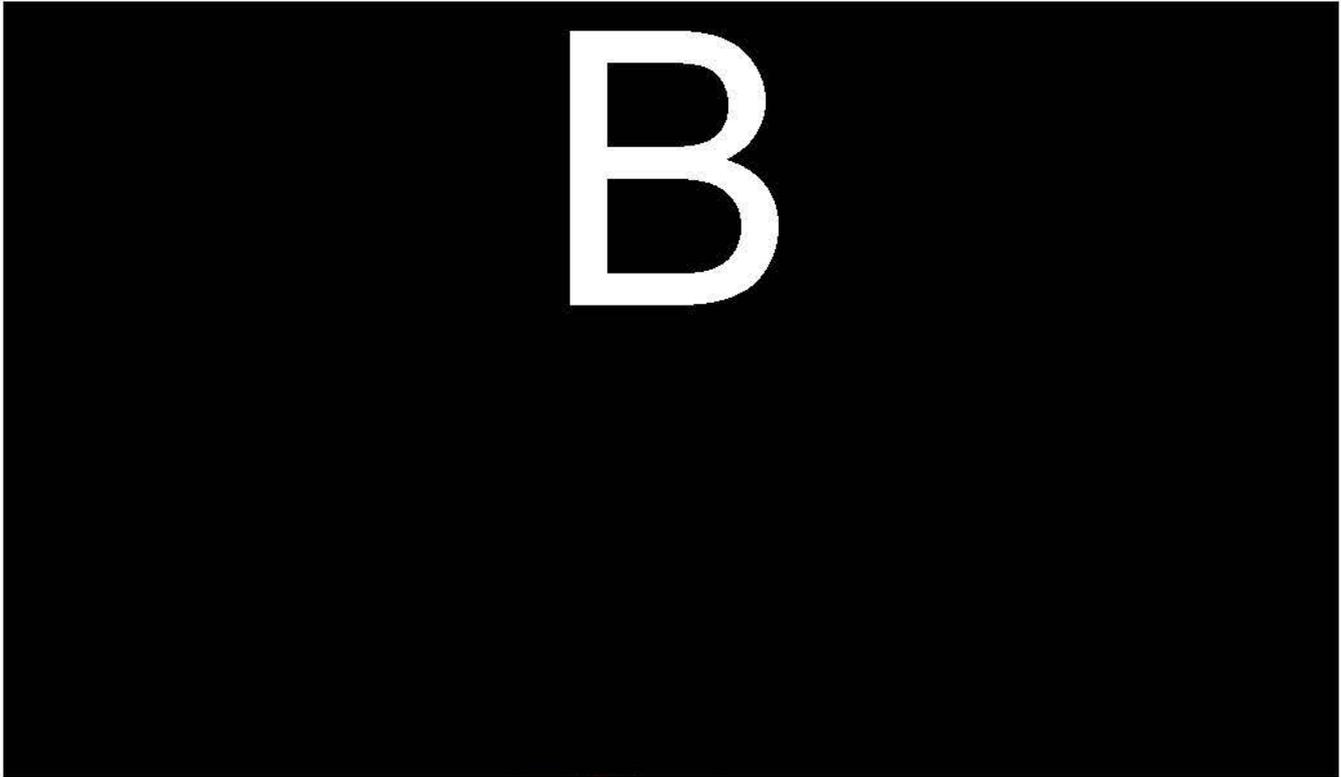
¹⁰⁸ Al respecto BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron en el escrito presentado en la OFICIALIA el seis de junio dos mil veinticuatro que: “[...] se confirma a esa Dirección que [Redacted] B a través de GYS y [Redacted] A a través de [Redacted] B y el Fideicomiso 796 instruyeron que se llevará a cabo la adquisición del Inmueble [...]”. Además, l BANCO VE POR MÁS y GYS manifestaron en el escrito presentado en la OFICIALIA el ocho de mayo de dos mil veinticuatro que: “[...] actualmente, los únicos dueños y copropietario del Inmueble, son GYS con un [Redacted] B y el Fideicomiso 796 con un [Redacted] B. Asimismo, es importante hacer la aclaración de que [Redacted] B por lo que, en realidad, [Redacted] B. Además, mencionaron que los [Redacted] B Folios 1696 y 1850, respectivamente.

¹⁰⁹ Folio 1858



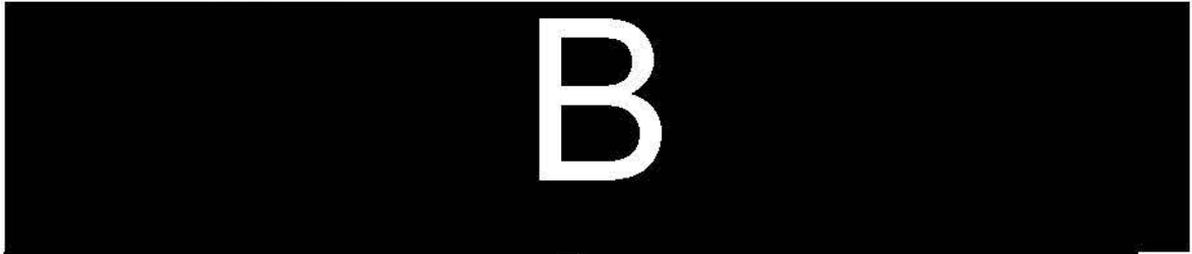
2558

Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023



Eliminado: un diagrama y dos párrafos.

De lo anterior se desprende que:

- 
- 
- 

7. **Elementos aportados por la ciencia** consistentes en cuatro archivos electrónicos en formato PDF que obran como anexos de los escritos presentados en la OFICIALÍA que se indican en la siguiente tabla:

Medio de prueba específico	Fecha de presentación (día/mes/año)
----------------------------	-------------------------------------



**Pleno
Resolución**
*Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros*

Número de Expediente: VCN-005-2023

El archivo electrónico en formato PDF denominado " <i>Anexo 1.2 Constitutiva GyS</i> ", ¹¹⁰ el cual fue entregado como anexo del escrito presentando en OFICIALIA por el apoderado legal GYS.	09/05/2024
El archivo electrónico en formato PDF denominado " <i>Anexo 1.2 Contrato de Fideicomiso 796</i> ", ¹¹¹ el cual obra como anexo del escrito presentado en OFICIALIA por el apoderado legal de BANCO VE POR MÁS.	08/05/2024
El archivo electrónico en formato PDF denominado " <i>Anexo 1.3</i> B " ¹¹² el cual obra como anexo del escrito presentando en OFICIALIA por el apoderado legal BANCO VE POR MÁS.	06/06/2024
El archivo electrónico en formato PDF denominado " <i>Anexo 2.3 Constitutiva</i> B <i>con sello</i> ", ¹¹³ el cual obra como anexo del escrito presentando en OFICIALIA por el apoderado legal BANCO VE POR MÁS.	06/06/2024

Los medios de prueba antes citados se analizan en la siguiente tabla:

Datos de la Escritura	Transcripción de las partes relevantes
	<i>"Anexo 1.2 Constitutiva GyS"</i>
Número: 22,465 Fecha: 12/01/1988 Datos del fedatario: Titular de la Notaría Ochenta y Cuatro del Distrito Federal (ahora Ciudad de México). Acto jurídico: Contrato de Sociedad que constituye a GYS.	B
	<i>"Anexo 1.2 Contrato de Fideicomiso 796"</i>
Número: 41966 Fecha: 18/12/2020 Datos del fedatario: Titular de la Notaría número doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de México. Agente económico: Contrato de fideicomiso	B

Eliminado: dos celdas y cuatro palabras.

¹¹⁰ Folio 1766.

¹¹¹ Folio 1741.

¹¹² Folio 1858.

¹¹³ Folio 1858.



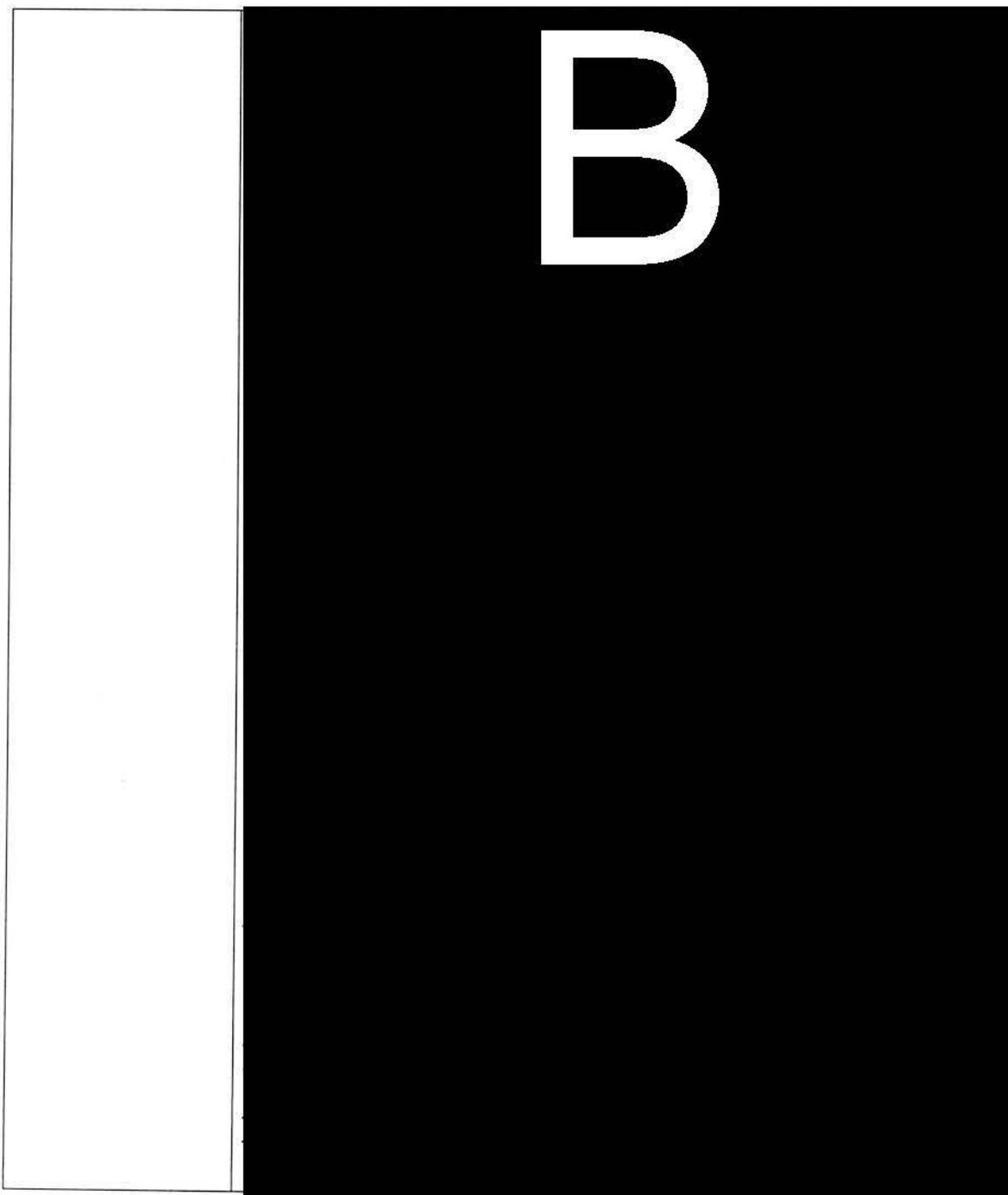
que crea el
FIDEICOMISO 796.

B

Eliminado: una celda.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023



Eliminado: una celda.



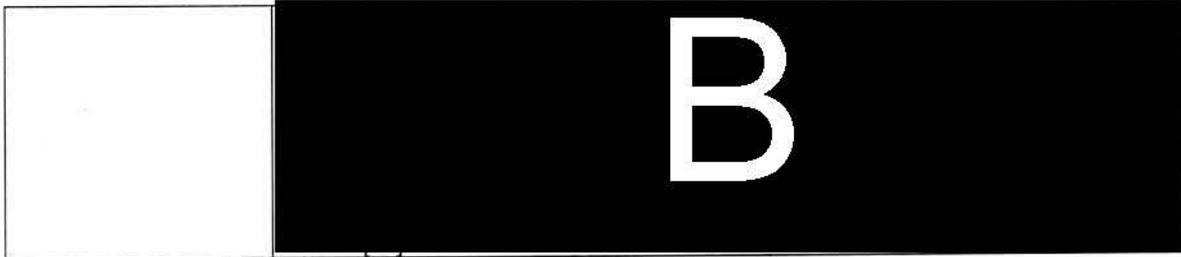
<p>Número: 41, 957 Fecha: 18/12/2020 Datos del fedatario: Titular de la Notaría número doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de México. Acto jurídico: Contrato de fideicomiso por el que se crea el [REDACTED]</p>	<p style="text-align: center;">"Anexo 1.3 Contrato" B</p> <p style="font-size: 48pt; text-align: center;">B</p>
<p>Número: 41,919 Fecha: 16/12/2020 Datos del fedatario: Titular de la Notaría número doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de México. Acto jurídico: Contrato de Sociedad de [REDACTED]</p>	<p style="text-align: center;">"Anexo 2.3 Constitutiva" B con sello"</p> <p style="font-size: 48pt; text-align: center;">B</p>

Eliminado: dos celdas y seis palabras.

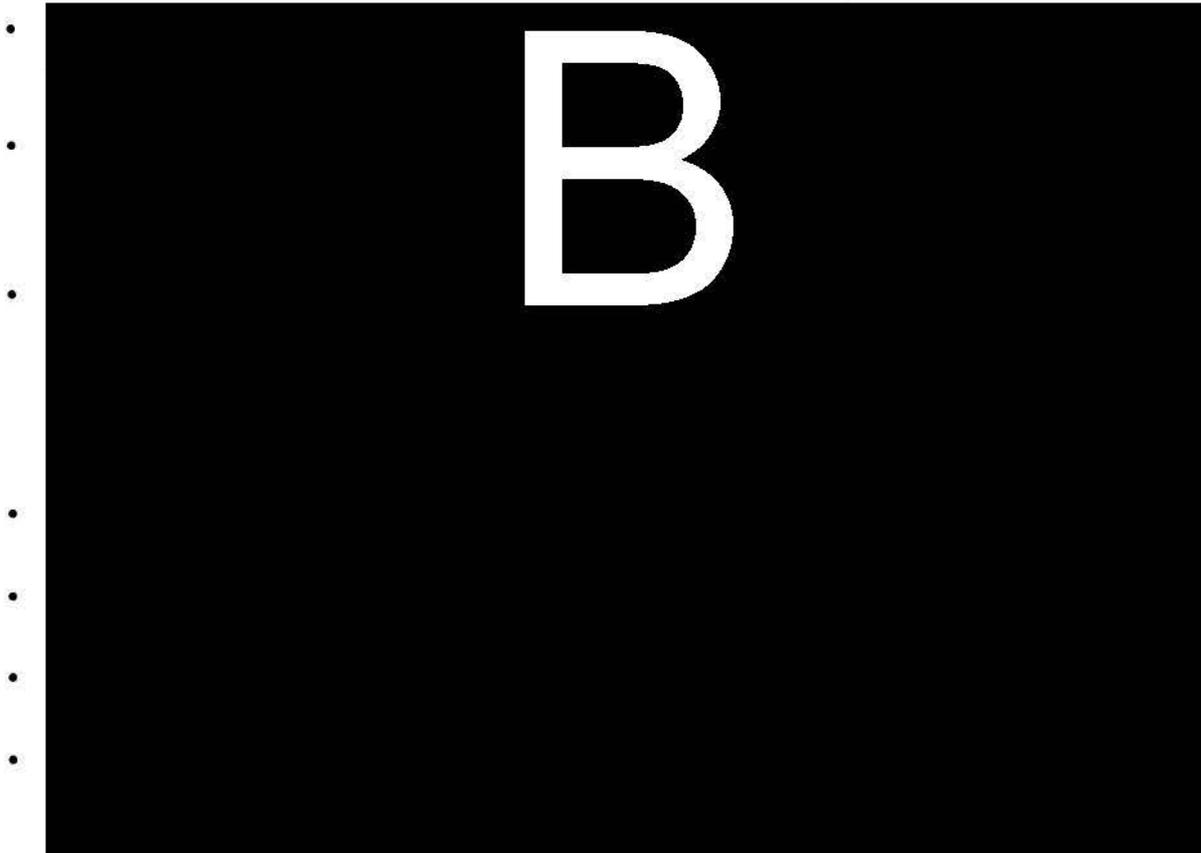


Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros

Número de Expediente: VCN-005-2023

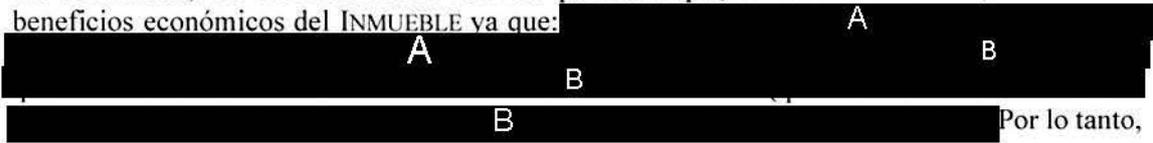


De lo anterior, se desprende que:



Eliminado: una celda, seis párrafos y cincuenta y dos palabras .

• En conclusión, los BENEFICIARIOS son las personas que, en última instancia, reciben los beneficios económicos del INMUEBLE va que:



Por lo tanto,

los [REDACTED] **B** tienen la propiedad indirecta del INMUEBLE derivado de sus vínculos patrimoniales con GYS y el FIDEICOMISO 796.

Valor y alcance de las pruebas

Las pruebas analizadas en este apartado son **idóneas**¹¹⁴ para demostrar la existencia de una transacción que tuvo por objeto la transmisión del INMUEBLE por el SÍNDICO a GYS y BANCO VE POR MÁS en cumplimiento al CONVENIO CONCURSAL, el cual fue aprobado en la SENTENCIA.

En este sentido, las pruebas identificadas con los numerales 4 y 5 constituyen **documentales privadas** suscritas por los promoventes, razón por la cual prueban plenamente en contra de quien suscribe las mismas, es decir, en contra de GYS y BANCO VE POR MÁS.

¹¹⁴ Al respecto, resultan aplicables los siguientes criterios del PJF: (i) "**PRUEBAS IDONEAS. SU CONCEPTO.** De conformidad con lo establecido por el texto del artículo 86 del Código Federal de Procedimientos Civiles, "sólo los hechos estarán sujetos a prueba". de lo anterior, se colige que las partes en litigio deberán acreditar ante el juez la veracidad de sus afirmaciones a través de la demostración del hecho ausente, así, los elementos útiles para lograr dicha convicción en el juzgador lo serán las pruebas. Por otro lado, indica el cuerpo del artículo 87 del ordenamiento procesal ya invocado, que todo "tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes, siempre que estén reconocidas por la ley". Por su parte, el texto del artículo 150 de la Ley de Amparo, explica que en el juicio de amparo es admisible toda clase de pruebas, excepto la de posiciones y las que fueren contra la moral y contrarias a derecho, entendiéndose por esto último que no serán admitidas aquellas probanzas que no se ofrezcan en la forma y términos que al efecto establece la Ley. Ahora bien, es incontrovertible el hecho de que, de acuerdo con la naturaleza propia de cada prueba, las hay unas más idóneas que otras para demostrar el hecho ausente por acreditar. Dicha calidad de idoneidad se identifica con la suficiencia para obtener un resultado previamente determinado o determinable, esto es, una prueba será más idónea que otra mientras más suficiente sea para demostrar ante los ojos del juzgador el hecho ausente que se pretenda acreditar. La naturaleza de cada prueba no sólo permite distinguir entre sí a las diversas clases de probanzas útiles para crear convicción en el juzgador sino, además, ofrece a las partes que integran la relación jurídica procesal (juez, actor y demandado) la oportunidad de escoger y decidir, entre los diversos métodos que cada una de ellas importa, cuál es más idónea que las restantes para demostrar el hecho concreto por conocer. Así, dependiendo de la naturaleza de ese hecho concreto, se desprenderá la idoneidad de la prueba que resulte más apta para lograr el extremo que se pretenda acreditar". Registro: 227289; TCC; 8a. Época; Semanario Judicial de la Federación; Tesis Aislada; y (ii) "**FUENTES DE PRUEBA Y MEDIOS DE PRUEBA. SU DISTINCIÓN PARA EFECTOS DE SU VALORACIÓN POR EL JUZGADOR.** La doctrina distingue entre fuentes de prueba y medios de prueba; las primeras, existen antes y con independencia del proceso, los segundos surgen en el proceso y corresponden con lo que ha de valorar el juez para la resolución del juicio. Ciertamente, las fuentes de prueba pertenecen a las partes, sólo ellas saben de su existencia, son anteriores e independientes del proceso por que, por regla general, a éste se llevan afirmaciones o enunciados sobre hechos producidos con anterioridad a los escritos donde se narran (demanda y contestación) y sólo puede hablarse de confesión, testimonios, etcétera, si existe un proceso, de forma que si éste no surge, existirán simplemente personas que tienen conocimiento de determinados hechos, ya sea por ser protagonistas o percatarse de lo ocurrido, pero no existiría razón alguna para atribuirles la calidad de partes, ni para dar a sus conocimientos la calidad de confesión o de testimonios. Por su parte, los medios de prueba son las actuaciones judiciales a través de las cuales las fuentes de prueba se incorporan al proceso, y cuando ello ocurre, dejan de pertenecer a las partes, pues se prueba para el proceso y, en virtud del principio de adquisición procesal, cualquiera de éstas, o incluso el juzgador, puede prevalerse de ellas, como lo establecen los artículos 278 y 279 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Esto es, el conocimiento de las partes sobre los actos que dieron lugar al debate (fuentes de prueba) se incorporan al proceso mediante la confesión (medio de prueba); el conocimiento de los hechos litigiosos que personas ajenas al juicio pueden tener (fuente de prueba) se traen al juicio cuando declaran ante el juzgador con la calidad de testigos (medio de prueba); y las características de la cosa o un bien sujeto a controversia (fuente de prueba) se reciben en el proceso a través de la inspección judicial (medio de prueba). Ahora bien, los medios de prueba, por estar relacionados con actuaciones judiciales, pertenecen al ámbito del órgano jurisdiccional y, por ende, están sujetos a una reglamentación, pues la ley prevé las formas y los formalismos que las partes o el propio juzgador deben observar, para que las fuentes de prueba se incorporen al proceso. Por tanto, al ejercer su arbitrio judicial en la valoración de los medios de prueba, el juzgador debe atender a la forma en que éstos fueron ofrecidos y desahogados de acuerdo a la reglamentación, formas y formalismos previstos en la ley". Registro: 2007985; SCJN; 10a. Época; Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; 1a. CCCXCVII/2014 (10a.); Tesis Aislada.



**Pleno
Resolución**

**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**

Número de Expediente: VCN-005-2023

Además, la prueba identificada en el numeral 2 es **copia simple o impresión** que prueba plenamente en contra de GYS y BANCO VE POR MÁS ya que fueron reconocidas expresamente y proporcionadas por estos agentes económicos, mientras que constituyen un indicio en contra del NOTARIO PÚBLICO y del SÍNDICO.

De igual manera, las pruebas identificadas en los numerales 1, 3, 6 y 7 son **elementos aportados por la ciencia** que hacen prueba plena en contra de las PARTES dado que cumplen con lo señalado en los artículos 210-A y 217 del CFPC conforme a lo siguiente:

- **Son fiables** pues se trata de información generada, comunicada, recibida o archivada por EAIS, BANCO VE POR MÁS y GYS que, en algunos casos, contiene la firma autógrafa de las PARTES y el NOTARIO PÚBLICO (en el caso del INSTRUMENTO NOTARIAL). Aunado a ello, se trata de información que fue reconocida expresamente por los agentes económicos que la proporcionaron y es susceptible de administrarse con otros medios de prueba que obran en el EXPEDIENTE.
- **Se pueden atribuir a las PARTES y al NOTARIO PÚBLICO** toda vez que se refieren documentos suscritos expresamente por las PARTES, aunado a que contienen información accionaria y corporativa del **B** del FIDEICOMISO 796, de **B** y de GYS. Incluso en algunos casos, en dichos medios de prueba constan manifestaciones bajo protesta de decir verdad que confirman la veracidad de la existencia, contenido y suscripción de los documentos.
- **Son accesibles para su ulterior consulta** ya que se trata de información consultada para elaborar la presente resolución y, además, se encuentra disponible en el EXPEDIENTE.

Aunado a lo anterior, las pruebas identificadas en los numerales 1.2 y 2 del presente apartado **prueban plenamente** en contra de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS, el SÍNDICO y el NOTARIO PÚBLICO ya que fueron aportados por ellos durante la etapa del procedimiento establecido en el artículo 131, fracción I, en relación con los diversos 118 y 119 de las DRLFCE, tal como se analizará con mayor detalle en el inciso "B) ELEMENTOS DE CONVICCIÓN Y PRUEBAS ADMITIDOS DURANTE EL PROCEDIMIENTO" de este apartado, y los cuales obran en el EXPEDIENTE como **documentales públicas**.

Ahora bien, la administración de las pruebas 1.1, 1.2, 2, 4 y 5 demuestran que, derivado del concurso mercantil de DESARROLLADORA y en cumplimiento al CONVENIO CONCURSAL, el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés se celebró el INSTRUMENTO NOTARIAL y se hizo constar la DACIÓN EN PAGO con la participación de las PARTES y ante la fe del NOTARIO PÚBLICO con un monto como contraprestación pactado que equivale a \$2,198,181,767.33 (dos mil ciento noventa y ocho millones ciento ochenta y un mil setecientos sesenta y siete pesos 33/100 M.N.), lo cual implicó que BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y GYS adquirieron el 100% (cien por ciento) del INMUEBLE como copropietarios,¹¹⁵ en los siguiente términos: (i) BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796 adquirió el **B**

¹¹⁵ En términos del artículo 938 del Código Civil Federal, hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

correspondiente a la cantidad de [REDACTED] B
[REDACTED] B del INMUEBLE;
y (ii) GYS adquirió el en un [REDACTED] B B correspondiente a la
cantidad de [REDACTED] B B
[REDACTED] B del INMUEBLE.

Esto es así ya que: (i) la existencia y validez del INSTRUMENTO NOTARIAL no ha sido puesta en duda y, en todo caso, BANCO VE POR MÁS y GYS reconocieron expresamente su contenido; (ii) BANCO VE POR MÁS y GYS indicaron que el SÍNDICO y el NOTARIO PÚBLICO participaron en la elaboración del INSTRUMENTO NOTARIAL; y (iii) el NOTARIO PÚBLICO ofreció copias certificadas del mismo INSTRUMENTO NOTARIAL, lo cual prueba plenamente en contra del NOTARIO PÚBLICO, el SÍNDICO, BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y GYS.

Al adminicular las pruebas identificadas en los numerales 1.2, 2 y 3 se demuestra que el INMUEBLE es el [REDACTED] B activo que se encontraba en el patrimonio de DESARROLLADORA y que, derivado de lo anterior, DESARROLLADORA contaba con un total de activos en territorio nacional equivalentes a [REDACTED] B B

Adicionalmente y como se desprende de las pruebas 5, 6 y 7, el FIDEICOMISO 796 tiene como beneficiarios finales directos o indirectos a [REDACTED] A B
[REDACTED] B cuestión que guarda especial relevancia ya que estas personas físicas y el resto de los BENEFICIARIOS [REDACTED] B B. Ello implica que el 100% (cien por ciento) del INMUEBLE pertenece, de forma indirecta, a los [REDACTED] B B y, por lo tanto, puede considerarse que son parte de un mismo grupo de interés económico, al concurrir el control de *iure* por su parte sobre el FIDEICOMISO 796 y GYS.¹¹⁶

B) ELEMENTOS DE CONVICCIÓN Y PRUEBAS ADMITIDOS DURANTE EL PROCEDIMIENTO

¹¹⁶ Sirva de apoyo el siguiente criterio del PJJ: "**GRUPO DE INTERÉS ECONÓMICO. SU CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN EN MATERIA DE COMPETENCIA ECONÓMICA.** En materia de competencia económica se está ante un grupo de interés económico cuando un conjunto de personas físicas o morales tienen intereses comerciales y financieros afines, y coordinan sus actividades para lograr un determinado objetivo común. Así, aunado a los elementos de interés -comercial y financiero- y de coordinación de actividades, concurren otros como son el control, la autonomía y la unidad de comportamiento en el mercado. En esa tesitura, el control puede ser real si se refiere a la conducción efectiva de una empresa controladora hacia sus subsidiarias, o bien, latente cuando sea potencial la posibilidad de efectuarlo por medio de medidas persuasivas que pueden darse entre las empresas aun cuando no exista vínculo jurídico centralizado y jerarquizado, pero sí un poder real. Bajo esta modalidad -poder latente- es que la autonomía jurídica de las sociedades carece de contenido material, imponiéndose los intereses del grupo o de la entidad económica, entendida como organización unitaria de elementos personales, materiales e inmateriales que persigue de manera duradera un fin económico determinado acorde a los intereses de las sociedades integrantes, es decir, a pesar de la personalidad jurídica propia de cada una de las empresas, éstas se comportan funcionalmente como una sola en el mercado, lo que implica la pérdida de la libertad individual de actuación. Por lo tanto, para considerar que existe un grupo económico y que puede tener el carácter de agente económico, para efectos de la Ley Federal de Competencia Económica, se debe analizar si una persona, directa o indirectamente, coordina las actividades del grupo para operar en los mercados y, además, puede ejercer una influencia decisiva o control sobre la otra, en los términos anotados, sin que sea necesario que se den de manera concomitante". Registro 168470; TCC; 9a. Época; Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; I.4o.A. J/66; J.



**Pleno
Resolución**
**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**
Número de Expediente: VCN-005-2023

En sus escritos de manifestaciones, las PARTES ofrecieron diversas pruebas, mismas que fueron admitidas en el acuerdo firmado electrónicamente el diecinueve de abril de dos mil veintitrés por la titular de la DGAJ en el EXPEDIENTE. A continuación, se procede a valorar dichas pruebas:

B.1 PRUEBAS DE LOS AGENTES ECONÓMICOS VINCULADAS CON UNA EXCEPCIÓN A LA OBLIGACIÓN DE NOTIFICAR LA DACIÓN EN PAGO

1. Documental pública consistente en la versión íntegra con firma electrónica avanzada de la sentencia emitida el veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro por el Primer Tribunal Colegiado de Apelación en Materias Civil, Administrativa y Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones del Primer Circuito en el expediente número de toca mercantil **B** derivado del concurso mercantil **B** del índice del JUZGADO. Este documento obra como un archivo electrónico en formato PDF denominado “Anexo 1 Sentencia Aprobación Convenio Concursal 10 agosto 2023” que se encuentra dentro de la carpeta identificada como “Anexo A USB” de la unidad de almacenamiento USB que obra como anexo del escrito presentado en la OFICIALÍA el cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro por parte de BANCO VE POR MÁSy GYS,¹¹⁷ así como “Anexo 3” del escrito presentado en OFICIALÍA el nueve de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del NOTARIO PÚBLICO.¹¹⁸

Este medio de prueba fue ofrecido por BANCO VE POR MÁS y GYS para acreditar que: “[...] la transmisión del Inmueble por parte de [DESARROLLADORA] a GyS y a Banco Ve por Más por medio de una dación en pago derivado del Convenio Concursal no es una operación que sea considerada como una concentración en términos de la LFCE y, por lo tanto, no era necesaria la notificación y autorización de esta Comisión previo a su cierre”, mientras que el NOTARIO PÚBLICO ofreció este medio de convicción para demostrar que “[...] el Tribunal Colegiado de Apelación analizó y se pronunció respecto la obligación de las partes de notificar la transmisión del Inmueble previo a su cierre, concluyendo que en el caso concreto no resultaba aplicable la [LFCE]”. De la cual se desprende lo siguiente:

“[...]”

Enseguida se analiza el tercer agravio, mediante el cual la recurrente sostiene que se violan disposiciones de orden público, en específico las contenidas en el artículo 86 de la [LFCE], toda vez que en el convenio se contempla como [DACIÓN EN PAGO] [el INMUEBLE] propiedad de la comerciante, lo que implica la transmisión de un activo cuyo valor en promedio es de \$2,198'181,767.33 (dos mil ciento noventa y ocho millones ciento ochenta y un mil setecientos sesenta y siete pesos 33/100 moneda nacional), cantidad superior a la establecida en el precepto citado, por lo que se requería la autorización de la [COFECE].

A ese respecto, debe decirse que el agravio es inoperante, pues parte de la premisa de que la Juez debió considerar que la [DACIÓN EN PAGO] del [INMUEBLE] propiedad de la comerciante era una concentración.

Al respecto, los artículos 61 y 62 de la [LFCE] precisan que la concertación [sic] es la fusión, adquisición del control o cualquier acto por virtud del cual se unan sociedades, asociaciones, acciones, partes sociales, fideicomisos o activos en general que se realice entre competidores, proveedores, clientes o cualesquiera otros agentes económicos y que quedan prohibidas las concentraciones cuyo objeto o efecto sea disminuir, dañar o impedir la competencia y la libre concurrencia respecto de bienes o servicios iguales, similares o

¹¹⁷ Folio 2007.

¹¹⁸ Folios 2266 a 2334.

sustancialmente relacionados y que se consideran ilícitas aquellas concentraciones que tengan por objeto obstaculizar, disminuir, dañar o impedir la libre concurrencia o la competencia económica.

Por su parte, el artículo 67 de la legislación en estudio, establece que cualquier persona en el caso de violaciones a dicha ley en materia de concentraciones ilícitas, podrá denunciarlas ante la Autoridad Investigadora.

De igual forma, el artículo 86 de la [LFCE] establece cuáles son las concentraciones que deben autorizarse por la [COFECE] y, como consecuencia, que los actos realizados en contravención no producirán efecto jurídico alguno.

En ese orden de ideas, en términos del artículo 67 de la [LFCE], la recurrente se encuentra facultada para denunciar cualquier práctica monopólica o concentración ilícita ante la autoridad investigadora, en caso de que considere que la transmisión del [INMUEBLE], que es objeto del [CONVENIO CONCURSAL], constituya una concentración, de conformidad con los numerales 61 y 62 de la legislación en consulta y, en ese sentido, la citada transmisión no puede impactar en la aprobación del acuerdo de voluntades, toda vez que la suscripción del mismo se emitió bajo lo previsto en [LCM].

De ahí, lo inoperante del agravio al partir de premisas falsas, en términos de jurisprudencia 2a./J. 108/2012 (10a.), de rubro: 'AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE SE SUSTENTAN EN PREMISAS FALSAS'.

[...]"

Esta prueba **no es idónea** para demostrar los hechos referidos por BANCO VE POR MÁS, GYS, y el NOTARIO PÚBLICO ya que el órgano jurisdiccional determinó que: (i) en caso de estimar que la DACIÓN EN PAGO actualizara la existencia de una concentración ilícita, el recurrente contaba con la facultad de denunciar los hechos ante la COFECE para los efectos legales a que hubiera lugar; y (ii) la transmisión del INMUEBLE se realizó conforme a la LCM.

Sin embargo, esta sentencia no refiere que el PJF se hubiera pronunciado sobre la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse. De hecho, en esta sentencia no se observa que el órgano jurisdiccional hubiera realizado un análisis sobre el monto de la operación que implicaba la DACIÓN EN PAGO con relación a los umbrales establecidos en el artículo 86, fracciones I y II de la LFCE (como sí ocurre en el ACUERDO DE INICIO).

Además, en esta sentencia no demuestra que el PJF hubiera señalado que la DACIÓN EN PAGO no fuera una concentración que debía notificarse. De hecho, lo que refiere la sentencia antes citada es que es que, si el recurrente consideraba que podrían existir violaciones a la LFCE, se encontraba en la aptitud de denunciarlo ante la COFECE, cuestión que sí ocurrió ya que, derivado de la información proporcionada por EAIS, la COFECE tuvo indicios sobre el probable incumplimiento a la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse.

En todo caso, de este medio de prueba se desprende que el PJF señaló al recurrente que sus agravios eran inoperantes y que se encontraba facultada para denunciar cualquier acto contrario a la LFCE, sin que esta última facultad impactara en contra del CONVENIO CONCURSAL ya que este fue celebrado conforme a la LCM.

B.2 PRUEBAS OFRECIDAS POR LOS AGENTES ECONÓMICOS PREVIAMENTE VALORADAS EN ESTA RESOLUCIÓN



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

Las siguientes pruebas han sido analizadas en el apartado correspondiente al numeral 1.3 del inciso "A. Elementos de convicción y pruebas de la imputación" del presente apartado de esta resolución. En consecuencia, a fin de evitar repeticiones innecesarias, únicamente se relacionarán las pruebas respectivas y se procederá a su análisis de idoneidad conforme a lo siguiente:

2. La documental pública¹¹⁹ consistente en la copia certificada del INSTRUMENTO NOTARIAL, la cual obra como "Anexo 1" del escrito presentado en OFICIALÍA el nueve de septiembre de dos mil veinticuatro por parte del NOTARIO PÚBLICO y fue ofrecida por el NOTARIO PÚBLICO a fin de demostrar: "[...] la formalización que yo realice [sic] a la dación en pago deriva de un Convenio Concursal aprobado y ordenado por la Juez de Distrito, así como la fecha de la transmisión del Inmueble".

Si bien es cierto que esta prueba es idónea para probar que el NOTARIO PÚBLICO tuvo participación en la formalización de la DACIÓN EN PAGO y la fecha en la que se llevó a cabo dicha transacción al ser una **documental pública** que se adminicula con la prueba identificada en el numeral 2 del inciso "A. ELEMENTOS DE CONVICCIÓN Y PRUEBAS DE LA IMPUTACIÓN" del presente apartado, ello **no beneficia al NOTARIO PÚBLICO**, pues esto únicamente sirve para reforzar su participación en la formalización y protocolización de la DACIÓN EN PAGO del INSTRUMENTO NOTARIAL, por lo que esto demuestra su participación directa en la protocolización de esa operación y no demuestra que el NOTARIO PÚBLICO pudiera encontrarse exento de solicitar al SÍNDICO, GYS y a BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario en el FIDEICOMISO 796, la autorización de la COFECE.

Esto es así ya que este medio de convicción **no desvirtúa** el hecho de que la DACIÓN EN PAGO constituye una concentración que, en términos de los artículos 86, fracciones I y II, de la LFCE, requería de una autorización de la COFECE previo a la celebración del INSTRUMENTO NOTARIAL. Esto implica que el NOTARIO PÚBLICO debía asegurarse que el SÍNDICO, GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, contaban con una autorización de la COFECE para llevar a cabo esa operación.

En este sentido, se aclara que aun cuando esta documental fue proporcionada por el NOTARIO PÚBLICO, **prueba plenamente** en contra del SÍNDICO, GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, ya que se trata de una **documental pública**.

3. Documentales públicas ofrecidas por BANCO VE POR MÁS, GYS, el SÍNDICO y el NOTARIO PÚBLICO. Dado que las siguientes pruebas son comunes para BANCO VE POR MÁS, GYS, el SÍNDICO y el NOTARIO PÚBLICO, aunado a que tanto su contenido como su valor probatorio es similar, se procede a su análisis conforme a la siguiente tabla:

Oferente	Medio de prueba	Hechos a probar
DOCUMENTALES PUBLICAS		
BANCO VE POR MÁS	3.1 La documental pública ¹²⁰ consistente en la versión íntegra con firma electrónica avanzada de la SENTENCIA.	"[...] el Juez de Distrito analizó y aprobó el [CONVENIO CONCURSAL], confirmando que el mismo (y la transmisión del [INMUEBLE]) no contravienen disposiciones de orden público
GYS		

¹¹⁹ Folios 2181 a 2203.

¹²⁰ Folios 2007, 2018 a 2076 y 2206 a 2265.

		como lo es la LFCE, y por lo tanto, la transmisión del [INMUEBLE] no debió ser notificada a esa Comisión previo a su realización [...].”
SÍNDICO		“[...] el actuar de este especialista se hizo conforme a la normatividad aplicable al caso que nos ocupa, asimismo, que con la presentación de dicho instrumento no se contravino alguna norma de orden social, pues en caso contrario la jueza rectora del procedimiento se hubiera abstenido de sancionar favorablemente la presentación de dicho convenio [...]”.
NOTARIO PÚBLICO		“[...] la Juez de Distrito analizó y aprobó el contenido del [CONVENIO CONCURSAL] y que el mismo no era contrario a alguna disposición de orden público o interés social.”

A pesar de que los medios de prueba citados hacen **prueba plena** respecto de los hechos y razonamientos en ellos contenidos y que se adminicula con la prueba analizada en el numeral 1.3 del inciso “A. ELEMENTOS DE CONVICCIÓN Y PRUEBAS DE LA IMPUTACIÓN” de esta resolución, **no son idóneas** para probar los hechos que plantean las PARTES.

En ninguna parte de la SENTENCIA se advierte que el JUZGADO hubiera planteado que el CONVENIO CONCURSAL se ajusta a lo establecido en la LFCE ni que la transmisión del INMUEBLE no debía ser notificada a la COFECE, pues tal como se desprende tanto de la SENTENCIA como del CONVENIO CONCURSAL, esos documentos se emitieron en el proceso correspondiente a la etapa procesal de la quiebra analizado de acuerdo con la LCM. Esto implica que la SENTENCIA no refirió expresamente que las PARTES se encuentran exentas de las obligaciones previstas en otras leyes que se encuentren fuera del ámbito de aplicación de la LCM (como la LFCE).

Si bien es cierto que los órganos jurisdiccionales del PJF cuentan con atribuciones para definir el cumplimiento o no a la LCM, también lo es que el artículo 28 de la CPEUM establece que corresponde a la COFECE prevenir, investigar y combatir las concentraciones y demás restricciones al funcionamiento eficiente de los mercados. De hecho, el PJF ha establecido que el análisis de concentraciones requiere un componente económico con una metodología preventiva o *ex ante* que está condicionada a la autorización que emita la administración pública (en este caso).¹²¹

¹²¹ Resulta aplicable el siguiente criterio del PJF: “**COMPETENCIA ECONÓMICA. EN TÉRMINOS DE LA LEY FEDERAL RELATIVA ABROGADA, LAS CONCENTRACIONES REQUIEREN DE UN ANÁLISIS EX ANTE PARA SU AUTORIZACIÓN.** La política regulatoria en materia de competencia económica se caracteriza por ser el conjunto de actuaciones públicas tendentes a la observancia y seguimiento del sector, a la supervisión de las empresas reguladas, a la adjudicación de derechos y la concreción de sus obligaciones, a la inspección de la actividad, así como a la resolución de conflictos, entre otros aspectos. Así, la concentración de agentes económicos se encuentra regida por disposiciones de naturaleza económica-regulatoria, en la medida en que su realización está condicionada a la autorización (sanción) que emita la administración pública, a partir del análisis de diversos elementos, como son el poder que los involucrados ejerzan en el mercado relevante, el grado de concentración y sus efectos.”



**Pleno
Resolución**
**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**
Número de Expediente: VCN-005-2023

Así, no correspondía a los órganos del PJF hacer el análisis de autorización de concentraciones en términos de la LFCE y el hecho de que se hubiera autorizado el CONVENIO CONCURSAL en la SENTENCIA no implica que la DACIÓN EN PAGO se encontrara fuera del ámbito de aplicación de la LFCE. Tan es así que en la sentencia emitida por el Primer Tribunal Colegiado de Apelación en Materias Civil, Administrativa y Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones del Primer Circuito en el expediente número de toca mercantil **B** (derivado del concurso mercantil **B** del índice del JUZGADO) indicó que al recurrente que se encuentra facultado para presentar una denuncia ante esta COFECE si consideraba que la misma pudiera constituir una concentración en términos de la LFCE (cuestión que sí ocurrió ya que EAIS informó los indicios que tenía sobre la realización de una concentración no notificada en términos de lo señalado en el ACUERDO DE CREACIÓN).

4. Instrumental de actuaciones y presuncional ofrecida por BANCO VE POR MÁS, GYS, el SÍNDICO y el NOTARIO PÚBLICO.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y, EN SU CASO, PRESUNCIONAL		
BANCO VE POR MÁS	<p>4.1 La instrumental de actuaciones consistente en: “[...] todos los anexos y escritos que fueron presentados y desahogados por [BANCO VE POR MÁS y GYS] en el presente expediente en la etapa de investigación [...]”</p>	<p>La prueba fue ofrecida con la finalidad de demostrar los siguientes hechos: (i) “[...] [DESARROLLADORA] formaba parte de un concurso mercantil donde se reconoció a [GYS] y al [FIDEICOMISO 796] como acreedores de dicha empresa”; (ii) “[...] desde el 9 de agosto de 2022, [DESARROLLADORA] fue declarada en quiebra y por lo tanto perdió toda capacidad de ejercicio y, por lo tanto, de participación en el comercio. En este sentido, [DESARROLLADORA] no tenía capacidad para ser un agente económico en términos del artículo 3 de la LFCE”; (iii) “[...] el [INMUEBLE] se encontraba en un deterioro inminente por lo que el [CONVENIO CONCURSAL] era imprescindible para mantener y conservar el valor del [INMUEBLE] [...]”; (iv) “[...] el [INMUEBLE] se encontraba en un deterioro inminente por lo que el [CONVENIO CONCURSAL] era imprescindible para mantener y conservar el valor del [INMUEBLE] [...]”; (v) “[...] el valor asignado por esos avalúes del [INMUEBLE]”; (vi) “[...] la fecha en que mis representadas adquirieron por medio de una dación en pago el [INMUEBLE]. [...]</p>
GYS		

Eliminado: dos palabras.

la participación de otros agentes económicos, la eficiencia del mercado, así como otros criterios e instrumentos analíticos previstos en las disposiciones regulatorias y en otros criterios técnicos. De acuerdo con lo anterior, el análisis para la autorización de concentraciones en términos de la Ley Federal de Competencia Económica abrogada, requiere de un componente económico cuya metodología se basa en un análisis ex ante, el cual considera las consecuencias dinámicas que las decisiones actuales generarán en la actividad futura de los agentes económicos en el mercado de que se trate, a diferencia del tradicional análisis legal dirigido a la solución de controversias, el cual parte de una perspectiva ex post, en la cual la decisión judicial de casos atiende a eventos pasados [énfasis añadido]”. Registro: 2010173; TCC; 10a. Época; Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; I.1o.A.E.83 A (10a.); TA.



	<p>y ...] que dicha dación en pago deriva de un [CONVENIO CONCURSAL] aprobada por un Juez [...]; (vii) “[...] [BANCO VE POR MÁS] era acreedora de [DESARROLLADORA] y desde qué fecha adquirió dicho carácter [...]”; (viii) “[...] [BANCO VE POR MÁS] era acreedora de [DESARROLLADORA] y el monto que le debía derivado del [REDACTED] B [...]”; (ix) “[...] la capacidad económica y el estado de resultados del [FIDEICOMISO 796] [...]”; (x) “[...] el Fideicomiso está imposibilitado de presentar declaración anual de impuestos para el ejercicio fiscal 2022, toda vez que, en su carácter de Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales, no está obligado a presentar declaraciones anuales de impuestos [...]”; (xi) “[...] la naturaleza jurídica del [FIDEICOMISO 796], sus partes, facultades y atribuciones, sus beneficiarios y su objeto social [...]”; (xii) “[...] los beneficiarios y adquirentes en última instancia del [INMUEBLE] y, en este sentido, que la adquisición del [INMUEBLE] no represente una riesgo, daño o perjuicio a la competencia y libre concurrencia ya que sus adquirentes en última instancia no tienen una participación significativa en el mercado [...]”; (xiii) “[...] la adquisición del [INMUEBLE] de ninguna manera causaría un daño o perjuicio a la competencia y libre concurrencia ya que la participación que tiene [sic] los beneficiarios del [FIDEICOMISO 796] en otros hoteles iguales o similares al [INMUEBLE] es mínima [...]”; (xiv) “[...] la naturaleza jurídica de [GYS], sus accionistas y su objeto social [...]”; (xv) “[...] la adquisición del [INMUEBLE] de ninguna manera causaría un daño o perjuicio a la competencia y libre concurrencia ya que la participación que tienen los socios de [GYS] en otros hoteles iguales o similares al [INMUEBLE] es mínima [...]”; (xvi) “[...] la adquisición del [INMUEBLE] por parte de [GYS] y del [FIDEICOMISO 796] de ninguna manera causaría un daño o perjuicio a la competencia y libre concurrencia ya que existen diversos hoteles y competidores potenciales del [INMUEBLE], con esta prueba también se demuestra los diferentes elementos que configuran el mercado y su competitividad [...]”; (xvii) “[...] la naturaleza jurídica del [FIDEICOMISO 796] y [REDACTED] B sus partes, facultades</p>
--	---

Eliminado: tres palabra.



Pleno
Resolución

Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

		<p>y atribuciones, sus beneficiarios y su objeto social [...]; (xviii) “[...] los beneficiarios finales del [FIDEICOMISO 796] así como de su naturaleza, objeto social y facultades [...]”; (xix) “[...] la adquisición del Inmueble por parte de [GYS] y del [FIDEICOMISO 796] de ninguna manera causaría un daño o perjuicio a la competencia y libre concurrencia ya que existen diversos hoteles y competidores potenciales del [INMUEBLE], [...] los diferentes elementos que configuran el mercado y su competitividad [...] los hoteles propiedad de [...] los BENEFICIARIOS [...] en Quintana Roo y [...] todos los competidores de los hoteles propiedad de [...] los BENEFICIARIOS [...] incluyendo el [INMUEBLE], incluyendo elementos que permiten calcular participaciones de mercado y demostrar que no existe una concentración indebida o riesgosa del mercado [...]”; y (xx) “[...] la adquisición del [INMUEBLE] por parte de [GyS] y del [FIDEICOMISO 796] de ninguna manera causaría un daño o perjuicio a la competencia y libre concurrencia ya que existen diversos hoteles y competidores potenciales del [INMUEBLE] [...] y [...] los diferentes elementos que configuran el mercado y su competitividad [...]”.</p>
NOTARIO PÚBLICO	4.2 La instrumental de actuaciones consistente en: “[...] todo lo actuado en el presente expediente [...]”.	Se relacionó este medio de prueba con los argumentos contenidos en el escrito de manifestaciones del NOTARIO PÚBLICO.
SÍNDICO	4.3 La instrumental de actuaciones consistente en: “[...] todo lo actuado y que favorezca a los intereses de esta parte [...]”.	“[...] podrá arribarse a la conclusión de que esta parte acreditó lo manifestado en el presente escrito y como consecuencia se absuelva a la moral que represento en mi calidad de [SÍNDICO] de los actos que presuntivamente se le imputan [...]”.
	4.4 Presuncional en su doble aspecto legal y humano.	“[...] de acuerdo a las presunciones a las que arribe el analizar las constancias y los medios de convicción que constituyan prueba de forma conjunta y concatenada por parte de esta Comisión al momento de dictar la resolución que corresponda [...]”.

En este sentido, la instrumental de actuaciones ofrecida en los numerales 4.1, 4.2 y 4.3 ofrecidas por BANCO VE POR MÁS, GYS, el NOTARIO PÚBLICO y el SÍNDICO consiste en todas y cada una de las actuaciones que derivan del EXPEDIENTE.¹²²

Por otra parte, la prueba presuncional ofrecida por el SÍNDICO en el numeral 4.4 de este apartado, consiste en la consecuencia que la ley o el juzgador deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido, lo cual se basa fundamentalmente en el análisis de los hechos probados en el EXPEDIENTE.¹²³

Toda vez que los medios de prueba citados no tienen entidad propia, sino que dependen de las demás pruebas del EXPEDIENTE,¹²⁴ esta autoridad observa que el análisis de los argumentos presentados por

¹²² Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a su letra señalan: (i) "**PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, QUE SE ENTIENDE POR.** La prueba "instrumental de actuaciones" propriadamente no existe, pues no es más que el nombre que en la práctica se ha dado a la totalidad de las pruebas recabadas en un determinado negocio; por tanto, si una de las partes del juicio laboral que ocurre al amparo funda sus conceptos de violación en que la prueba instrumental de actuaciones demuestra un determinado hecho, sin precisar a qué prueba en particular se refiere de las recabadas en el juicio, sus conceptos de violación, por deficientes, son infundados [énfasis añadido]". Registro: 244101, SCJN, 7a. Época, Semanario Judicial de la Federación, Tesis Aislada; y (ii) "**PRUEBAS INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. NO TIENEN VIDA PROPIA LAS.** Las pruebas instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana, prácticamente no tienen desahogo, es decir que no tienen vida propia, pues no es más que el nombre que en la práctica se ha dado a la totalidad de las pruebas recabadas en el juicio, por lo que respecta a la primera y por lo que corresponde a la segunda, ésta se deriva de las mismas pruebas que existen en las constancias de autos [énfasis añadido]". Registro: 209572, TCC, 8a. Época, Semanario Judicial de la Federación, XX. 305 K, Tesis Aislada.

¹²³ Al respecto, resulta aplicable el siguiente criterio del PJJ: "**PRUEBA PRESUNCIONAL HUMANA. AL NO ESTAR REGLAMENTADA SU INTEGRACIÓN EN EL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, DEBE ACUDIRSE A LA DOCTRINA.** Los artículos 190 a 196 del ordenamiento legal invocado, regulan la prueba presuncional, su clasificación y forma de valorarse; empero, tratándose de la humana, no reglamenta la manera en la que se conforma; motivo por el cual, resulta prudente acudir a la doctrina, en términos de la tesis aislada 2a. LXIII/2001 de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Ahora, a la presunción humana se le ha ubicado como prueba indiciaria o prueba por indicios, al tratarse de un razonamiento de un hecho conocido o probado, a otro que no lo es, si entre ambos existe un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano. De ahí que, el procedimiento racional para analizar la actualización de la prueba presuncional humana, debe seguir estándares determinados, a saber: El primero, está constituido por los hechos base, mismos que deben encontrarse suficientemente acreditados por cualquier medio de convicción; de tal forma que, si éstos no están suficientemente acreditados o han sido puestos en duda debido a contrapruebas y contraindicios, o porque se obtuvieron ilegalmente, entonces fallará la base probatoria de la cual debe partir imprescindiblemente la prueba y, por tanto, la misma no podrá ser aplicada. El segundo elemento, es la formulación de una inferencia, está sujeta a un estudio de razonabilidad, a efecto de determinar si la misma resulta razonable, o si, por el contrario, es arbitraria o desmedida; es decir, la inferencia debe encontrarse acreditada inequívocamente, de tal manera que exista una conexión entre los hechos base y los hechos consecuencia, en el sentido de que actualizados los primeros, se debe afirmar la generación de estos últimos. Además, la inferencia debe surgir de forma natural e inmediata de los indicios que constituyen los hechos base, pues la eficacia de la presunción judicial disminuirá en la medida en que las conclusiones tengan que obtenerse a través de mayores inferencias y cadenas de silogismos. Así, la inferencia lógica debe sustentarse en máximas de la experiencia, esto es, en una clara idea de razonabilidad, de forma tal que el vínculo entre hechos base y hechos consecuencia debe construirse de modo coherente. Después de extraer las inferencias lógicas o lo que la doctrina ha denominado presunción abstracta, el juzgador deberá proceder al análisis de todo el material probatorio, para llevar a cabo un proceso de exclusión de cualquier otra posible conclusión, con la intención de determinar si resulta factible la actualización de otra hipótesis, lo cual restaría cualquier alcance a la prueba presuncional humana. Una vez realizado lo anterior, se actualiza lo que la doctrina ha llamado presunción concreta, misma que debe ser elemento probatorio plasmado por el juzgador en la resolución correspondiente". Registro: 2020604, TCC, 10a. Época, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, XI.2o.C.5 C (10a.); Tesis Aislada.

¹²⁴ Al respecto, resulta aplicable la tesis 1.4o.C.70 C del Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito: "**PRESUNCIONAL E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. SU OFRECIMIENTO NO SE RIGE POR LO DISPUESTO EN**



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

BANCO VE POR MÁS, GYS, el SÍNDICO y el NOTARIO PÚBLICO y las pruebas que ahí obran no les benefician dado que del caudal probatorio se demuestra: (i) la existencia de la DACIÓN EN PAGO del INMUEBLE pasada ante la fe del NOTARIO PÚBLICO sin contar con autorización previa por parte de esta COMISIÓN; (ii) que ésta operación rebasó los umbrales del artículo 86, fracciones I y II de la LFCE; y (iii) se llevaron a cabo sin que se hubieran notificado previamente a la COFECE ni con la autorización a que se refiere el artículo 90 de la LFCE.

En consecuencia, **las pruebas citadas no benefician a BANCO VE POR MÁS, a GYS, al SÍNDICO y al NOTARIO PÚBLICO** pues de ellas se desprende la omisión a la obligación de notificar una concentración antes de haberse concretado.

V. ALEGATOS

El catorce de octubre de dos mil veinticuatro la DGAJ emitió un acuerdo en el EXPEDIENTE¹²⁵ por el cual, entre otras cuestiones, se tuvieron por formulados los alegatos de BANCO VE POR MÁS, GYS y el SÍNDICO y se tuvo por precluido el derecho del NOTARIO PÚBLICO para formular sus alegatos, en tanto que fue omiso en realizarlos.

Los alegatos tienen por objeto que se expongan las razones de hecho y de derecho en defensa de sus intereses jurídicos, pretendiendo demostrar que las pruebas desahogadas confirman su mejor derecho.¹²⁶

EL ARTÍCULO 291 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. La prueba instrumental de actuaciones se constituye con las constancias que obran en el sumario; mientras que la de presunciones es la consecuencia lógica y natural de hechos conocidos, probados al momento de hacer la deducción respectiva, de lo que se advierte que tales pruebas se basan en el desahogo de otras, por consiguiente, no es factible que desde la demanda, la contestación o en la dilación probatoria, quien ofrece los medios de convicción señalados establezca con claridad el hecho o hechos que con ellos va a probar y las razones por las que estima que demostrará sus afirmaciones, pues ello sería tanto como obligarlo a que apoye tales probanzas en suposiciones. Así, tratándose del actor, éste tendría prácticamente que adivinar cuáles pruebas va a ofrecer su contrario, para con base en ellas precisar la instrumental y tendría que hacer lo mismo en cuanto al resultado de su desahogo, para con ello, sobre bases aún no dadas, señalar las presunciones legales y humanas que se actualicen. De ahí que resulte correcto afirmar que tales probanzas no tienen entidad propia, y debido a tan especial naturaleza, su ofrecimiento no tiene que hacerse con las exigencias del artículo 291 del código adjetivo, incluso, aun cuando no se ofrecieran como pruebas, no podría impedirse al Juez que tome en cuenta las actuaciones existentes y que aplique el análisis inductivo y deductivo que resulte de las pruebas, para resolver la litis planteada, pues en ello radica la esencia de la actividad jurisdiccional [énfasis añadido]". Registro: 179818; TCC; 9a. Época; Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; I.4o.C.70 C; Tesis Aislada.

¹²⁵ Folios 2465 a 2468.

¹²⁶ Resultan aplicables el siguiente criterio emitido por el PJJ: (i) "**ALEGATOS DE BIEN PROBADADO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SU CONCEPTO, SIGNIFICADO Y CONFIGURACIÓN.** En todo procedimiento existen, generalmente, dos etapas perfectamente diferenciables: la de instrucción (que abarca todos los actos procesales) y la de conclusión o resolución; dividiéndose a su vez la instrucción en tres fases: postulatoria o expositiva (que permite instruir al juzgador en la litis a debate), probatoria (que tiene la finalidad de llegar al conocimiento objetivo de la controversia mediante los elementos que ofrecen las partes para acreditar sus posiciones contrapuestas, fase que cuenta con sus estadios de ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo) y preconclusiva, integrada por los alegatos o conclusiones de las partes. En ese orden de ideas, se advierte, aunque sea de una manera muy general, que los alegatos son las argumentaciones verbales o escritas que formulan las partes una vez concluidas las fases postulatoria y aprobatoria; en una acepción general, se traduce en el acto realizado por cualquiera de las partes mediante el cual se exponen las razones de hecho y de derecho en defensa de sus intereses jurídicos, pretendiendo demostrar al juzgador que las pruebas desahogadas confirman su mejor derecho y no así los argumentos y probanzas de su contraparte. En este sentido,

Esta autoridad observa que BANCO VE POR MÁS, GYS y el SÍNDICO formularon alegatos que en sustancia resultan similares a los argumentos esgrimidos en sus escritos de manifestaciones y que ya son analizados en esta resolución.

Toda vez que los alegatos se refieren a cuestiones previamente analizadas en el apartado “*III. MANIFESTACIONES DE LOS AGENTES ECONÓMICOS*” de la presente resolución que no implican un análisis adicional o la existencia de algún argumento novedoso respecto del cual deba pronunciarse esta autoridad de una manera distinta, se remite a dicho apartado a efecto de evitar repeticiones innecesarias.

Por lo tanto, resulta innecesario plasmar las consideraciones referidas en este apartado con relación a cada alegato realizado por BANCO VE POR MÁS, GYS y el SÍNDICO.¹²⁷

Sin perjuicio de lo anterior, se indica a BANCO VE POR MÁS y a GYS que en cuanto a la manifestación relacionada con que no hubo afectaciones a las atribuciones a la COFECE y la solicitud de imposición de una multa mínima debido a la ausencia de afectación alguna al proceso de libre competencia y competencia, por un lado (i) se reitera que no guarda relación con la imputación realizada en el ACUERDO DE INICIO, la cual consiste en la omisión de notificar una concentración cuando legalmente debía hacerse, sin que respecto de la misma sea factible valorar si con un hecho diverso y posterior al que la originó se afectó o no a los mercados; y por otro (ii) se remite al apartado “*VIII. ANÁLISIS DE LA CONCENTRACIÓN*” de esta resolución en donde se determina que la DACIÓN EN PAGO no

alegar de bien probado significa el derecho que asiste a cada parte en juicio para que en el momento oportuno recapitule en forma sintética las razones jurídicas, legales y doctrinarias que surgen de la contestación de la demanda y de las pruebas rendidas en el juicio. Así, la exposición de alegatos en el juicio contencioso administrativo, no tiene una forma determinada en las leyes procesales, pero debe tenerse en cuenta que se configura con la exposición metódica y razonada de los hechos afirmados en la demanda, las pruebas aportadas para demostrarlos, el valor de esas pruebas, la impugnación de las pruebas aportadas por el contrario, la negación de los hechos afirmados por la contraparte, las razones que se extraen de los hechos probados, y las razones legales y doctrinarias que se aducen a favor del derecho invocado. [Énfasis añadido]. Registro: 172838. [J]; 9a. Época; TCC; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXV, abril de 2007; pág. 1341. I.7o.A. J/37;

¹²⁷ Lo anterior, en concordancia con lo sostenido por el P.JF en la Jurisprudencia P./J. 26/2018 (10a.) que establece lo siguiente: “*ALEGATOS EN EL JUICIO DE AMPARO DIRECTO. SI BIEN LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO DEBEN ESTUDIARLOS, NO NECESARIAMENTE DEBEN PLASMAR ALGUNA CONSIDERACIÓN AL RESPECTO EN LA SENTENCIA. En términos del artículo 181 de la Ley de Amparo, después de que hayan sido notificadas del auto admisorio de la demanda, las partes tendrán 15 días para formular alegatos, los cuales tienen como finalidad que quienes no ejercieron la acción de amparo directo puedan ser escuchados, al permitirseles formular opiniones o conclusiones lógicas respecto de la promoción del juicio de amparo, por lo que se trata de una hipótesis normativa que garantiza un debido proceso en cumplimiento a las formalidades esenciales del procedimiento que exige el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. De esa forma, el debido proceso se cumple con brindar la oportunidad de manifestarse y el correlativo deber del tribunal de estudiar las manifestaciones, sin que ello pueda traducirse en una obligación de un pronunciamiento expreso en la sentencia, en tanto que no todo ejercicio analítico que realiza un órgano jurisdiccional respecto del estudio de las constancias debe reflejarse forzosamente en una consideración.* Por todo lo anterior, el órgano jurisdiccional es el que debe determinar, en atención al caso concreto, si plasma en la resolución el estudio de los alegatos formulados por las partes, en el entendido de que en cumplimiento a la debida fundamentación y motivación, si existiera alguna incidencia o cambio de criterio a partir del estudio de dichos argumentos, si resultaría necesario referirlo en la sentencia, como por ejemplo, el análisis de una causal de improcedencia hecha valer. Así, el ejercicio de esta facultad debe darse en cumplimiento al artículo 16 constitucional que ordena a las autoridades fundar y motivar sus actos, así como al diverso artículo 17 constitucional que impone una impartición de justicia pronta, completa e imparcial [énfasis añadido]”. Localización: Jurisprudencia P./J. 26/2018 (10a.); 10a. Época; Pleno; Gaceta S.J.F.; Libro 60, noviembre de 2018; Tomo I; Pág. 5; Registro No. 2 018 276.



**Pleno
Resolución**
*Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros*
Número de Expediente: VCN-005-2023

representa riesgos al proceso de competencia y libre concurrencia por lo que se estima procedente su autorización.

VI. ACREDITACIÓN DE LA CONDUCTA IMPUTADA

Una vez analizados los argumentos de BANCO VE POR MÁS, GYS, el SÍNDICO y el NOTARIO PÚBLICO, en sus respectivos escritos de manifestaciones y realizada la valoración de las pruebas del EXPEDIENTE, se concluye que existen elementos de convicción suficientes para acreditar la omisión de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse, en términos del artículo 86, fracciones I y II, de la LFCE, en relación con el artículo 87 de la LFCE.

A. Existencia de la transacción

En el EXPEDIENTE quedó demostrada la existencia de una concentración que, en términos del artículo 61 de la LFCE, consistente en que el SÍNDICO (en sustitución de DESARROLLADORA) transmitió a GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, el 100% (cien por ciento) del INMUEBLE mediante la DACIÓN EN PAGO.

Conforme al artículo 61 de la LFCE una concentración consiste en la fusión, adquisición del control o cualquier acto por medio del cual se unan sociedades, asociaciones, acciones, partes sociales, fideicomisos o activos en general que se realice entre competidores, proveedores, clientes o cualesquiera otros agentes económicos.

Conforme a lo anterior, a la GUÍA DE CONCENTRACIONES señala que, para efectos de la LFCE, las concentraciones incluyen actos que no necesariamente signifiquen la obtención del control vía accionaria, sino la transmisión y acumulación de activos por cualquier concepto es también considerada como una concentración.

Desde un punto de vista económico, un activo es un bien o un derecho que es controlado por una persona física o moral a partir del cual puede obtenerse un beneficio en el futuro. Por otra parte, desde un punto de vista fiscal,¹²⁸ un activo son un conjunto de bienes que utilizan los contribuyentes para la realización de actividades empresariales. Esto implica que las cosas susceptibles de apropiación que no están excluidas por el comercio (esto es, los bienes)¹²⁹ pueden considerarse como activos para efectos de la LFCE en la medida en que se les pueda asignar un valor económico.

Así, la porción normativa del artículo 61 de la LFCE que refiere “[...] *activos en general* [...]” se refiere a toda clase de bienes o derechos susceptibles de una valuación económica, entre los que se encuentran los inmuebles. Precisamente por ello, el concepto de concentración tiene un contenido patrimonial con un impacto económico que debe supervisarse por la COFECE.

¹²⁸ Lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 32 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta publicada en el DOF el once de diciembre de dos mil trece, cuya última reforma fue publicada en el DOF el primero de abril de dos mil veinticuatro.

¹²⁹ Lo anterior de conformidad con el artículo 747 del Código Civil Federal publicado en el DOF los días veintiséis de mayo, catorce de julio, así como tres y treinta y uno de agosto de mil novecientos veintiocho, cuya última reforma fue publicada en el DOF el diecisiete de enero de dos mil veinticuatro.

En el presente caso, la DACIÓN EN PAGO se trató de un acto por medio del cual GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, unieron el **B** activo que se encontraba en el patrimonio de DESARROLLADORA con el consentimiento y en el ejercicio de las facultades del SÍNDICO y ante la fe del NOTARIO PÚBLICO. Ello implicó que:

- (i) El trece de marzo de dos mil veintitrés, el SÍNDICO presentó ante el JUZGADO el CONVENIO CONCURSAL correspondiente a la etapa de quiebra conforme a la LCM. La cláusula “5.3 Forma de pago de los Créditos Garantizados (incluyendo Crédito contra la Masa y Financiamiento de Salida)” del convenio citado refiere que, para determinar el pago de los créditos de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y de GYS, se realizarían tres avalúos cuyo valor promedio determinaría el valor del INMUEBLE. En particular, la cláusula antes citada señala lo siguiente:

B

- (ii) Con la propuesta del CONVENIO CONCURSAL y al no haber objeción alguna por parte de los acreedores reconocidos, el JUZGADO emitió la SENTENCIA el diez de agosto de dos mil veintitrés y resolvió aprobar el CONVENIO CONCURSAL.
- (iii) De conformidad con los tres avalúos practicados al INMUEBLE,¹³¹ se actualizó el inciso C) de la cláusula “5.3 Forma de pago de los Créditos Garantizados (incluyendo Crédito contra la Masa y Financiamiento de Salida)” del CONVENIO CONCURSAL y, derivado de lo anterior, el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés se celebró la DACIÓN EN PAGO en el INSTRUMENTO NOTARIAL con la consecuente transmisión de la propiedad y constitución de copropiedad del INMUEBLE en favor

Eliminado: dos párrafos y ciento veintinueve palabras.

¹³⁰ Página 187 a 243 del archivo en formato PDF denominado “SV-020-2013” mismo que se encuentra en un medio de almacenamiento electrónico en formato CD, folio 11.

¹³¹ A saber, de los avalúos realizados al INMUEBLE se obtuvieron los siguientes resultados:

B



**Pleno
Resolución**
**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**
Número de Expediente: VCN-005-2023

de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y de GYS ante la fe del NOTARIO PÚBLICO.

En este sentido, se llevó a cabo una concentración consistente en la adquisición de un activo de DESARROLLADORA. En el presente caso, el SÍNDICO (en sustitución de DESARROLLADORA) transmitió el 100% (cien por ciento) del INMUEBLE a GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, operación que **no fue notificada por los involucrados conforme al artículo 89 de la LFCE y que se formalizó en el protocolo del NOTARIO PÚBLICO sin contar con la autorización de la COFECE.**

B. Análisis de los umbrales establecidos en el artículo 86 de la LFCE

Conforme a los medios de prueba que obran en el EXPEDIENTE, la DACIÓN EN PAGO actualizó el umbral previsto en el artículo 86, fracciones I y II, de la LFCE, toda vez que:

- (i) La transacción superó el umbral previsto en el artículo 86, fracción I, de la LFCE consistente en 18,000,000 (dieciocho millones) de veces la UMA vigente en dos mil veintitrés (año en que se llevó a cabo la DACIÓN EN PAGO) ya que la DACIÓN EN PAGO importó en territorio nacional un monto equivalente a \$2,198,181,767.33 (dos mil ciento noventa y ocho millones ciento ochenta y un mil setecientos sesenta y siete pesos 33/100 M.N.).
- (ii) El acto que dio origen a la DACIÓN EN PAGO superó el umbral previsto en el artículo 86, fracción II, de la LFCE consistente en la acumulación del 35% (treinta y cinco por ciento) o más de las acciones o activos de un agente económico cuyas ventas anuales o activos en territorio nacional importen más del equivalente a 18,000,000 (dieciocho millones) de veces la UMA vigente en dos mil veintitrés (año en que se llevó a cabo la DACIÓN EN PAGO). Esto es así ya que: (a) el SÍNDICO, en sustitución de DESARROLLADORA, transmitió el 100% (cien por ciento) del INMUEBLE a GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, agentes económicos del mismo grupo de interés económico derivado de su relación con los BENEFICIARIOS, lo cual implicó la transmisión del [REDACTED] B de los activos de DESARROLLADORA; y (b) los activos de DESARROLLADORA a mayo de dos mil veintidós equivalen a [REDACTED] B [REDACTED] B 132

La siguiente tabla expone de mejor manera que la DACIÓN EN PAGO superó los umbrales del artículo 86, fracciones I y II, de la LFCE:

Umbral del artículo 86, fracción I de la LFCE en relación con la DACIÓN EN PAGO	
Operación que implica un monto superior a dieciocho millones de veces la UMA	Monto por el que la DACIÓN EN PAGO supera el umbral
El umbral equivale a \$1,867,320,000.00, lo cual se obtiene conforme a la siguiente multiplicación: (103.74) X (18,000,000) = \$1,867,320,000.00	La DACIÓN EN PAGO implicó un monto equivalente a \$2,198,181,767.33, cantidad que supera el umbral del

¹³² Archivo PDF denominado "05.2022.-BALANCE GENERAL MAYO 2022" mismo que se encuentra en la carpeta denominada "Estados Financieros_Abr21-may22", subcarpeta "02 ENE A MAY 2022". Folio 1482.

	artículo 86, fracción I, de la LFCE en \$330,861,767.33 conforme a la siguiente operación: $(\$2,198,181,767.33) - (\$1,867,320,000.00) =$ \$330,861,767.33
Umbral del artículo 86, fracción II de la LFCE en relación con la DACIÓN EN PAGO	
Acumulación del 35% o más de activos o acciones de un agente económico	Las ventas anuales o activos en territorio nacional del agente económico importan más del equivalente a dieciocho millones de veces la UMA
La DACIÓN EN PAGO supera la primera parte del umbral del artículo 86, fracción II de la LFCE en un B conforme a la siguiente operación: $\mathbf{B} - (35\%) = \mathbf{B} \%^{133}$	Los activos de DESARROLLADORA en dos mil veintidós equivalían a B o cual supera la segunda parte del umbral del artículo 86, fracción II, de la LFCE en B conforme a la siguiente operación: $\mathbf{B} - (\$1,867,320,000.00) =$ B

Por lo tanto, al rebasar los umbrales establecidos en el artículo 86, fracciones I y II, de la LFCE, la DACIÓN EN PAGO es una concentración que debía ser notificada a la COFECE previo a su realización en términos de la LFCE.

C. Agentes económicos involucrados en la concentración

Los agentes económicos o personas involucradas en la DACIÓN EN PAGO que debieron haberla notificado previo a su realización son el SÍNDICO (en sustitución de DESARROLLADORA), GYS y BANCO VE POR MÁS.

La Primera Sala de la SCJN ha interpretado que la declaración de quiebra dentro de un concurso mercantil tiene efectos respecto a la capacidad de actuación de un comerciante sobre los bienes y derechos que integran la masa, sin que ello implique una negación absoluta, desproporcional o discriminatoria sobre la personalidad jurídica del comerciante ni la pérdida de la capacidad de ejercicio general y; por lo tanto, el síndico no reemplaza a la parte comerciante en su personalidad jurídica, ni se vuelve titular de sus derechos y bienes, sino que solo lo sustituye en la representación de los bienes y derechos de la masa. De esta forma, la parte comerciante cumple con sus derechos y obligaciones mediante las acciones que despliegue el síndico.¹³⁴

¹³³ Cifras redondeadas de manera conservadora a dos dígitos.

¹³⁴ Resulta aplicable el siguiente precedente obligatorio de la Primera Sala de la SCJN: "**CONCURSOS MERCANTILES. LOS ARTÍCULOS 169, FRACCIÓN I, 178 Y 184, TERCER PÁRRAFO, DE LA LEY DE LA MATERIA, NO VULNERAN LA PERSONALIDAD JURÍDICA DEL COMERCIANTE.** Hechos: Dos personas morales integrantes del mismo grupo societario presentaron su solicitud de concurso mercantil. El Juez Federal del conocimiento declaró a ambas empresas en estado de quiebra; una vez declarada la quiebra, los representantes de ambas presentaron diversos escritos ante el Juez, mismos que se tuvieron por no presentados bajo el argumento de que la representación dentro del juicio en relación con los bienes y derechos que integran la masa concursal, y con excepción de los casos expresamente previstos en la ley, correspondía únicamente al síndico. Inconformes, promovieron juicio de amparo indirecto en el que se alegó la inconstitucionalidad de los artículos 169, fracción I, 178 y 184, párrafo tercero, de la Ley de Concursos Mercantiles. Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación determina que los artículos 169, fracción I, 178 y 184, párrafo tercero, de la Ley de Concursos Mercantiles no vulneran el derecho a la personalidad jurídica del comerciante, ya que si bien la declaración de estado de quiebra tiene efectos moduladores al reconocimiento de su personalidad jurídica, lo cierto es que esta situación responde a un fin constitucionalmente válido que satisface



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

De igual forma, el PJJ ha interpretado que el concepto de agente económico se refiere a las personas que compiten y concurren en la producción, procesamiento, distribución y comercialización de bienes y servicios, mediante contratos, convenios, arreglos o combinaciones que pactan entre sí, de tal forma que su actividad repercute en los mercados y procesos de libre competencia, ya que dadas las ganancias o utilidades comerciales que obtienen, trascienden a la economía del Estado.¹³⁵

En este sentido, una vez que DESARROLLADORA fue declarada en quiebra, el SÍNDICO sustituyó a este agente económico en términos de la LCM a fin de representar los bienes y derechos de la masa concursal. Esto implicó que las acciones del SÍNDICO tuvieron un impacto en cuanto a las decisiones de negocio que, en principio, correspondían a DESARROLLADORA.

Por esta razón, los artículos 178, párrafo primero, y 189 de la LCM prevén que: (i) para el desempeño de las funciones previstas en la LCM, los síndicos cuentan con las más amplias facultades de dominio que en Derecho procedan; y (ii) en el desempeño de la administración de la empresa del comerciante, los síndicos deben obrar como un administrador diligente en negocio propio.

En el caso que nos ocupa, el SÍNDICO actuó en sustitución de DESARROLLADORA ya que la LCM le otorgó facultades de dominio con relación a la masa concursal y, además, lo obligó a actuar de manera diligente en la administración de la empresa de DESARROLLADORA (incluyendo la transmisión del INMUEBLE a GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796). En este sentido, las acciones del SÍNDICO tuvieron como consecuencia directa la realización de una concentración que no contaba con la autorización de la COFECE para llevarse a cabo.

Ahora bien, GYS y BANCO VE POR MÁS —en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796—, son agentes económicos que adquirieron el INMUEBLE a título de copropietarios. En este sentido, la

los requisitos de un examen de idoneidad, necesidad y proporcionalidad de la medida. Justificación: La declaración de quiebra dentro de un concurso mercantil tiene efectos respecto de la capacidad de actuación del comerciante sobre los bienes y derechos que integran la masa y de los cuales sigue siendo titular. Esta situación responde a un fin constitucionalmente válido que satisface los requisitos de un examen de idoneidad, necesidad y proporcionalidad de la medida, motivo por el cual los artículos referidos son constitucionales. En la etapa de quiebra, si bien el comerciante continúa siendo titular de los derechos y bienes que conforman la masa, se establecen diversas limitaciones para poder actuar directamente o a través de sus representantes; sin embargo, éstas resultan justificadas y proporcionales. Además, se estima que las limitantes están correctamente precisadas y reguladas en la ley de la materia, sin que éstas signifiquen una negación absoluta, desproporcional o discriminatoria sobre la personalidad jurídica del comerciante, pues la suspensión a su capacidad jurídica es únicamente sobre el patrimonio de la empresa concursada y no implica la pérdida de la capacidad de ejercicio en general. Es decir, el síndico no reemplaza a la parte comerciante en su personalidad jurídica, ni se vuelve titular de sus derechos y bienes, sino que sólo lo sustituye en la representación de los bienes y derechos de la masa. De esta forma, la parte comerciante cumple con sus derechos y obligaciones mediante las acciones del síndico [énfasis añadido]". Registro: 2024562; SCJN; 11a. Época; Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; 1a./J. 33/2022 (11a.); J.

¹³⁵ Resulta aplicable la siguiente tesis jurisprudencial del PJJ: "**AGENTES ECONÓMICOS. SU CONCEPTO.** Tanto el derecho de defensa de la competencia nacional como el de la Comunidad Europea (como referencia por ser análoga a la legislación mexicana, concretamente coincidente con los criterios jurisprudenciales de los tribunales) consideran agente económico a cualquier sujeto de derecho (persona física o jurídica) que ejerza de forma autónoma una actividad económica en el mercado. También lo han definido como toda entidad que ejerza una actividad económica, independientemente de su estatuto jurídico o de su modo de financiación. De acuerdo con lo anterior, debe entenderse por agente económico a aquellas personas que compiten y concurren en la producción, procesamiento, distribución y comercialización de bienes y servicios, mediante contratos, convenios, arreglos o combinaciones que pactan entre sí, de tal forma que su actividad repercute en los mercados y procesos de libre competencia, ya que dadas las ganancias o utilidades comerciales que obtienen, trascienden a la economía del Estado [énfasis añadido]". Registro: 168514; TCC; 9a. Época; Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; I.4o.A. J/65; J.

existencia de una relación de control por parte de los BENEFICIARIOS respecto a GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, implicó que se impusieron los intereses de aquellos para lograr la adquisición del 100% (cien por ciento) del INMUEBLE.

En el caso específico de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, esta autoridad observa que, si bien es cierto que los fideicomisos son agentes económicos en términos de la fracción I del artículo 3 la LFCE, ello no les otorga el carácter de personas para el Derecho (es decir, no es un centro de imputación de derechos y obligaciones).

De hecho, de una simple lectura a los artículos 1, 381 y 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito¹³⁶ se desprende que: (i) las operaciones de crédito reguladas por dicha legislación son actos de comercio (como el fideicomiso); (ii) el fideicomiso es un acto por medio del cual, el fideicomitente transmite la propiedad¹³⁷ de uno o más bienes o la titularidad de derechos a una institución fiduciaria para ser destinados a los fines del fideicomiso (bajo esta definición, BANCO VE POR MÁS es propietario del INMUEBLE y sólo está obligado a cumplir con los fines del FIDEICOMISO 796); y (iii) la institución fiduciaria tendrá todos los derechos y obligaciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso salvo las normas o limitaciones establecidas en el acto constitutivo y “[...] *deberá obrar siempre como un buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa*”, lo cual implica que BANCO VE POR MÁS cuenta con facultades amplias para cumplir el FIDEICOMISO 796 (por ejemplo, el contrato constitutivo del FIDEICOMISO 796 le otorga facultades a BANCO VE POR MÁS para adquirir la propiedad de toda clase de bienes como es el caso del INMUEBLE).

En concordancia con lo anterior, los artículos 80 y 91 de la Ley de Instituciones de Crédito¹³⁸ establecen que las instituciones de crédito (tal como BANCO VE POR MÁS) responderán directa e ilimitadamente de los actos realizados por sus funcionarios y empleados en el desempeño de sus funciones, así como por los actos celebrados por el personal de la institución. En el presente caso, está demostrado en el EXPEDIENTE que el actuar de BANCO VE POR MÁS implicó que sus delegados fiduciarios celebraron el INSTRUMENTO NOTARIAL a efecto de materializar la DACIÓN EN PAGO.

Lo anterior implica que BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, es responsable directo por la omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO cuando legalmente debió hacerlo y, en consecuencia, se tomará en consideración esta circunstancia para efectos de la imposición de la sanción correspondiente.

En este sentido, era obligación de BANCO VE POR MÁS notificar a esta COFECE la DACIÓN EN PAGO puesto que tenía conocimiento que rebasaba los umbrales previstos en las fracciones I y II del artículo 86 de la LFCE, precisamente porque era el fiduciario y adquiriría junto con GYS el carácter de

¹³⁶ Publicada en el DOF el veintisiete de agosto de mil novecientos treinta y dos, cuya última reforma fue publicada en el DOF el veintiséis de marzo de dos mil veinticuatro.

¹³⁷ Esto en la inteligencia de que la propiedad es el poder jurídico de una persona sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros.

¹³⁸ Publicada en el DOF el dieciocho de julio de mil novecientos noventa, cuya última reforma fue publicada en el DOF el veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

propietario del INMUEBLE (con independencia de la obligación de dar cumplimiento a los fines del FIDEICOMISO 796).

Así, **en el EXPEDIENTE se acredita la responsabilidad del SÍNDICO, GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario en el FIDEICOMISO 796** en la omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO ya que ellos participaron directamente en la celebración del contrato por el cual se transmitió la propiedad del **B** activo de DESARROLLADORA como DACIÓN EN PAGO y que constituye una concentración en términos de la LFCE. Por esta razón, resulta procedente tener por acreditada su participación en el acto que dio origen a la concentración no notificada en términos de los artículos 86 fracciones I y II, 87 y 88 de la LFCE.

D. Participación del NOTARIO PÚBLICO en la DACIÓN EN PAGO

En el presente caso, está demostrado en el EXPEDIENTE que **la DACIÓN EN PAGO se hizo constar ante la fe del NOTARIO PÚBLICO sin contar con la autorización de la COFECE para ello.**

Por una parte, el antepenúltimo párrafo del artículo 86 de la LFCE refiere que: “[...] [l]os actos realizados en contravención a este artículo no producirán efectos jurídicos, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal de los Agentes Económicos y de las personas que ordenaron o coadyuvaron en la ejecución, así como de los fedatarios públicos que hayan intervenido en los mismos”. Por otra parte, el artículo 127, fracción XIII, de la LFCE establece que la COMISIÓN está facultada para sancionar a “[...] los fedatarios públicos que intervengan en los actos relativos a una concentración cuando no hubiera sido autorizada por la Comisión”.

De lo anterior se desprende que: (i) los actos realizados en contravención al artículo 86 de la LFCE no producirán efectos jurídicos con independencia de la responsabilidad administrativa, civil o penal de los fedatarios públicos que hayan intervenido; y (ii) existe en la LFCE una infracción dirigida a los fedatarios públicos en caso de intervenir en actos relativos a una concentración cuando no cuenta con la autorización de la COFECE.

Ello implica que los fedatarios públicos tienen un deber de cuidado con relación al cumplimiento de la obligación de notificar concentraciones cuando legalmente debe hacerse con una consecuente sanción en caso de intervenir en actos que rebasen los umbrales previstos en el artículo 86 de la LFCE relativos a una concentración que no cuenta con la autorización de la COFECE.

Asimismo, en la ejecutoria del Amparo en Revisión 480/2018 la Segunda Sala de la SCJN estableció que:

- La finalidad de los artículos 86 y 127, fracción XIII, de la LFCE con relación a los notarios públicos consiste en proteger y garantizar el proceso de competencia y libre concurrencia, así como combatir con eficacia las concentraciones contrarias a la LFCE (tal como es el caso de las concentraciones no notificadas).
- La función notarial es una parte fundamental en la prevención de actos ilícitos. Ello implica que está justificado plenamente que los fedatarios públicos se abstengan de formalizar actos relacionados con concentraciones no autorizadas por la COFECE ya que la función de orden

Eliminado: una palabra.

público e interés social de los notarios públicos les permite fungir como detectores finales en colaboración con la COFECE para evitar que se formalicen concentraciones que, dadas sus características, exijan una autorización por parte de la COFECE.

- No es necesario que los notarios públicos deban participar en la integración de los expedientes relativos a una autorización de concentración integrados por la COFECE ya que su participación no implica una intervención en la relación jurídico-procesal que se origina entre la COFECE y los agentes económicos, ya que la obligación del fedatario público consiste en cerciorarse en que los jurídicos relacionados con una concentración que deban protocolizar cuenten con la autorización de la COFECE.

En virtud de lo anterior y dado que en el EXPEDIENTE está demostrado que la DACIÓN EN PAGO es una concentración que debió notificarse previo a su realización y que esa operación se hizo constar ante la fe del NOTARIO PÚBLICO en el INSTRUMENTO NOTARIAL, es claro que éste contaba con la obligación de cerciorarse que ese acto jurídico contaba con la autorización correspondiente de la COFECE para cerrarse, situación que no aconteció en el caso concreto.

De hecho, la figura de los fedatarios públicos en el sistema jurídico mexicano busca un grado de profesionalización en el Derecho a fin de que otorguen forma legal y certeza jurídica a la voluntad de las personas que acuden ante ellos. Precisamente por ello, el NOTARIO PÚBLICO no debía desconocer la normativa aplicable en materia de competencia económica, máxime cuando contó con la oportunidad de asesorar a las PARTES previo a la celebración del INSTRUMENTO NOTARIAL.

Precisamente por ello, el artículo 20, fracción II, inciso a), la LEY DEL NOTARIADO establece que: “[q]ueda prohibido a los Notarios: - - - - [...] II. Intervenir o autenticar actos o hechos: - - - - a) [...] cuyo fin sea contrario a la ley o a las buenas costumbres [...] [énfasis añadido]”. Esto implica que, si un notario público sujeto a la LEY DEL NOTARIADO interviene en actos relativos a una concentración que no cuenta con la autorización de la COFECE, en realidad interviene en actos contrarios a la ley.

Lo anterior es así ya que la LFCE faculta expresamente a la COFECE para autorizar las concentraciones que rebasan alguno de los umbrales establecidos en el artículo 86 de la LFCE y establece una responsabilidad para los fedatarios públicos que hayan intervenido en contravención el precepto normativo antes citado.

Es por ello que se acredita su responsabilidad al protocolizar la DACIÓN EN PAGO del INMUEBLE sin que BANCO VE POR MÁS —en su carácter de fiduciario en el FIDEICOMISO 796— y GYS contarán con la autorización de esta COMISIÓN para llevar a cabo la operación, actualizando así el supuesto establecido en el artículo 127, fracción XIII, relacionado con los artículos 86 y 87 de la LFCE.

VII. SANCIÓN

Una vez acreditada la conducta imputada en el ACUERDO DE INICIO, consistente en la omisión de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse y en la intervención de un fedatario público en actos relativos a una concentración cuando esta no cuenta con la autorización de la COFECE, resulta procedente imponer e individualizar las sanciones que corresponde en términos de



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

los artículos 127, fracción VIII, y 130 de la LFCE para el caso de BANCO VE POR MÁS, GYS y al SÍNDICO; y en términos de los artículos 127, fracción XIII y 130 de la LFCE para el caso del NOTARIO PÚBLICO.

Como se señaló a lo largo de la presente resolución, es obligación de los particulares notificar las concentraciones que rebasen los umbrales monetarios establecidos en el artículo 86 de la LFCE, previamente a que se actualice cualquiera de los supuestos del artículo 87 de dicha normatividad. Así mismo, en términos de los artículos 86 y 127, fracción XIII de la LFCE, los fedatarios públicos tienen la obligación de cerciorarse que los agentes económicos cuenten con autorización previa de la COFECE en caso de que las concentraciones rebasen los umbrales anteriormente señalados antes de que esta se formalice y protocolice.

En este sentido el análisis de una concentración de manera previa a su realización permite a la autoridad dar cumplimiento a su mandato constitucional previsto en el artículo 28 de la CPEUM en el sentido de “prevenir [...] las concentraciones y demás restricciones al funcionamiento eficiente de los mercados”, así como con lo señalado en el artículo 2 de la LFCE, el cual establece que la ley tiene por objeto proteger el proceso de competencia y libre concurrencia, mediante la prevención y eliminación de monopolios, prácticas monopólicas y demás restricciones al funcionamiento eficiente de los mercados de bienes y servicios.

En este sentido, el bien jurídico tutelado por la LFCE es promover y garantizar la libre concurrencia y la competencia económica, así como prevenir, investigar, combatir, perseguir con eficacia, castigar severamente y eliminar los monopolios, las prácticas monopólicas, las concentraciones ilícitas, las barreras a la libre concurrencia y la competencia económica y las demás restricciones al funcionamiento eficiente de los mercados. Así, el procedimiento que regula el análisis de concentraciones consiste en que la autoridad de competencia cumpla el mandato establecido en dicha ley y ejerza sus facultades para analizar una concentración antes de que se realice, cumpliendo de esta manera su función preventiva en materia de concentraciones.¹³⁹

¹³⁹ Al respecto resultan relevantes los criterios del PJJ que a continuación se mencionan: “**COMPETENCIA ECONÓMICA. EN TÉRMINOS DE LA LEY FEDERAL RELATIVA ABROGADA, LAS CONCENTRACIONES REQUIEREN DE UN ANÁLISIS EX ANTE PARA SU AUTORIZACIÓN.** La política regulatoria en materia de competencia económica se caracteriza por ser el conjunto de actuaciones públicas tendentes a la observancia y seguimiento del sector, a la supervisión de las empresas reguladas, a la adjudicación de derechos y la concreción de sus obligaciones, a la inspección de la actividad, así como a la resolución de conflictos, entre otros aspectos. Así, la concentración de agentes económicos se encuentra regida por disposiciones de naturaleza económica-regulatoria, en la medida en que su realización está condicionada a la autorización (sanción) que emita la administración pública, a partir del análisis de diversos elementos, como son el poder que los involucrados ejerzan en el mercado relevante, el grado de concentración y sus efectos, la participación de otros agentes económicos, la eficiencia del mercado, así como otros criterios e instrumentos analíticos previstos en las disposiciones regulatorias y en otros criterios técnicos. De acuerdo con lo anterior, el análisis para la autorización de concentraciones en términos de la Ley Federal de Competencia Económica abrogada, requiere de un componente económico cuya metodología se basa en un análisis ex ante, el cual considera las consecuencias dinámicas que las decisiones actuales generarán en la actividad futura de los agentes económicos en el mercado de que se trate, a diferencia del tradicional análisis legal dirigido a la solución de controversias, el cual parte de una perspectiva ex post, en la cual la decisión judicial de casos atiende a eventos pasados.” Registro: 2010173. [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta del S.J.F.; Libro 23, octubre de 2015, Tomo IV; pág. 3830. I. lo. A.E. 83 A (10a.).

La notificación de concentraciones es un instrumento preventivo que tiene como finalidad garantizar que no se realicen y concreten concentraciones que pudieran afectar la competencia económica y libre concurrencia; es decir, evitar la realización de concentraciones contrarias a la LFCE, cuyo objeto o efecto sea disminuir, dañar o impedir la competencia y la libre concurrencia respecto de bienes o servicios iguales, similares o sustancialmente relacionados. En virtud de lo anterior, la fracción VIII del artículo 127 de la LFCE, prevé la imposición de una sanción por no haber notificado una concentración cuando legalmente debió hacerse.

Ahora bien, en la imposición de las sanciones se debe atender al principio de proporcionalidad,¹⁴⁰ debiendo considerarse los siguientes elementos:

- a) La finalidad de las sanciones establecidas en el artículo 127, fracciones VIII y XIII, de la LFCE, es fundamentalmente disuasiva, ya que busca inhibir la comisión de conductas ilegales, no sólo aquéllas que puedan generar directamente riesgos al proceso de competencia o lesionen las condiciones de competencia y la libre concurrencia, sino también aquéllas que puedan afectar el ejercicio de las atribuciones de la COFECE;¹⁴¹

¹⁴⁰ En este sentido, resulta aplicable por analogía el siguiente criterio: "**MULTA EXCESIVA. CONCEPTO DE.** De la acepción gramatical del vocablo 'excesivo', así como de las interpretaciones dadas por la doctrina y por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para definir el concepto de multa excesiva, contenido en el artículo 22 constitucional, se pueden obtener los siguientes elementos: a) Una multa es excesiva cuando es desproporcionada a las posibilidades económicas del infractor en relación a la gravedad del ilícito; b) Cuando se propasa, va más adelante de lo lícito y lo razonable; y c) Una multa puede ser excesiva para unos, moderada para otros y leve para muchos. Por lo tanto, para que una multa no sea contraria al texto constitucional debe establecerse en la ley que la autoridad facultada para imponerla, tenga posibilidad, en cada caso, de determinar su monto o cuantía, tomando en cuenta la gravedad de la infracción, la capacidad económica del infractor, la reincidencia, en su caso, de éste en la comisión del hecho que la motiva, o cualquier otro elemento del que pueda inferirse la gravedad o levedad del hecho infractor, para así determinar individualizadamente la multa que corresponda [énfasis añadido]". Registro: 200347. [J]; 9a. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; Tomo II, julio de 1995; pág. 5 P./J. 9/95.

¹⁴¹ En este sentido, véase la siguiente tesis, cuyo texto señala: "**RECARGOS Y SANCIONES. SU PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD NO DEPENDEN DE QUE GUARDEN UNA RELACIÓN CUANTITATIVA CON LAS CONTRIBUCIONES OMITIDAS.** El artículo 2o. del Código Fiscal de la Federación determina que los recargos y las sanciones, entre otros conceptos, son accesorios de las contribuciones y participan de su naturaleza, lo que los sujeta a los requisitos establecidos en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución General de la República, como son los de proporcionalidad y equidad, principios estos que, tratándose de los recargos y las sanciones, no pueden interpretarse como una relación cuantitativa entre lo principal y lo accesorio, de lo que se siga que su monto no pueda exceder de una determinada cantidad, en virtud de que lo accesorio de los recargos y sanciones no reconoce tal limitación porque tienen sus propios fundamentos. Los recargos son accesorios de las contribuciones dado que surgen como consecuencia de la falta de pago oportuno de ellas, esto es, para que se origine la obligación de cubrir recargo al fisco es imprescindible la existencia de una contribución que no haya sido pagada en la fecha establecida por la ley; de ahí que, si no se causa la contribución no puede incurrirse en mora, ni pueden originarse los recargos, ya que éstos tienen por objeto indemnizar al fisco por la falta de pago oportuno de contribuciones, mientras que las sanciones son producto de infracciones fiscales que deben ser impuestas en función a diversos factores, entre los que descuellan como elementos subjetivos, la naturaleza de la infracción y su gravedad. Desde esa óptica, el monto de los recargos y, por consiguiente, su proporcionalidad y equidad, dependerán de las cantidades que durante la mora deje de percibir el fisco, mientras que el monto de las sanciones dependerá de las cantidades que por concepto de pago de contribuciones haya omitido el obligado. Así, aquellos requisitos constitucionales referidos a los recargos, se cumplen, tratándose de la ley que los previene, cuando ésta ordena tomar en consideración elementos esencialmente iguales a los que corresponden para la determinación de intereses, como son la cantidad adeudada, el lapso de la mora y los tipos de interés manejados o determinados durante ese tiempo. En cambio, la equidad y la proporcionalidad de las sanciones, sólo pueden apreciarse atendiendo a la naturaleza de la infracción de las obligaciones tributarias impuestas por la ley, así como a la gravedad de dicha violación y a otros elementos subjetivos, siendo obvio que su finalidad no es indemnizatoria por la mora, como en los recargos, sino



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

- b) Conforme al principio de proporcionalidad, la sanción debe individualizarse atendiendo a criterios objetivos y subjetivos;
- c) El monto de las sanciones administrativas debe ser determinado, en principio, atendiendo a elementos objetivos, como pueden ser, la afectación a las atribuciones de esta COFECE;
- d) Los elementos subjetivos deberán ser considerados para individualizar la sanción de que se trate, atenuándola o agravándola, de acuerdo con las circunstancias particulares de la conducta de cada uno de los entes sancionados, como lo son los indicios de intencionalidad; y
- e) Los elementos que integran la evaluación de la sanción deben ponderarse en su conjunto con la finalidad de determinar la graduación de la sanción.

Así, los elementos referidos por el artículo 130 de la LFCE son “[...] *el daño causado; los indicios de intencionalidad; la participación del infractor en los mercados; el tamaño del mercado afectado; la duración de la práctica o concentración; así como su capacidad económica; y en su caso, la afectación al ejercicio de las atribuciones de la Comisión*”.

En el presente caso, existen dos conductas típicas que, conforme a la LFCE, tienen destinatarios distintos y conductas independientes cuyas peculiaridades requieren un análisis autónomo en función de los elementos previstos en el artículo 130 de la LFCE. Ello es así ya que:

- La infracción de GYS, BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796 y el SÍNDICO se trata de una omisión a notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse, tal como se prevé en el artículo 127, fracción VIII, de la LFCE y, en su caso, el artículo 128, fracción III, de la LFCE —tratándose de agentes económicos que no cuentan con ingresos acumulables reportados—.
- La infracción del NOTARIO PÚBLICO consiste en haber intervenido en actos relativos a una concentración que no contaba con la autorización de la COFECE en términos del artículo 127, fracción XIII, de la LFCE.

En consecuencia, en el presente apartado se analizarán: (i) los elementos comunes para todos los infractores conforme al artículo 130 de la LFCE; y (ii) los elementos que corresponden a cada tipo de infracción prevista en la LFCE.

A. Análisis común respecto de la sanción a BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS, al SÍNDICO y al NOTARIO PÚBLICO en términos de los artículos 127, fracciones VIII y XIII, así como 130 de la LFCE.

Entre los elementos contenidos en el artículo 130 de la LFCE existen algunos que sólo pueden considerarse en casos en donde la conducta que sanciona la LFCE implica la afectación a un mercado. Estos elementos son el daño causado, que se refiere al daño que una conducta ilegal genera en un

fundamentalmente disuasiva o ejemplar [Énfasis añadido]”. Registro: 194943. [TA]: 9a. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; Tomo VIII, diciembre de 1998; pág. 256. P. C/98.

mercado; el tamaño del mercado afectado; la participación del infractor en los mercados y la duración de la práctica o concentración.

A.1. DAÑO CAUSADO

El ACUERDO DE INICIO no contiene una imputación respecto a la realización de una concentración que tuviera por objeto o efecto disminuir, dañar o impedir el proceso de competencia y libre concurrencia respecto de bienes y servicios iguales, similares o substancialmente relacionados. En este sentido, debido al alcance de la imputación contenida en el ACUERDO DE INICIO —misma que no se refiere a elementos de convicción respecto de la existencia de una concentración ilícita—, consiste en la omisión de notificar una concentración antes de su realización cuando legalmente debió hacerse, en el presente caso la COMISIÓN no encontró evidencia de la existencia o inexistencia de un daño al proceso de competencia y libre concurrencia para efectos de determinar la sanción que corresponde.

Debe considerarse que la LFCE sanciona, por un lado, la existencia de concentraciones ilícitas (cuya sanción equivale hasta al 8% (ocho por ciento) de los ingresos del agente económico, en términos de la fracción VII del artículo 127 de la LFCE) y, por otro lado, sanciona la omisión de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse (cuya sanción equivale a una multa desde 5,000 (cinco mil) veces la UMA y hasta por el equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos del agente económico, en términos de la fracción VIII del mismo artículo); y en caso de que los agentes económicos, por cualquier causa, no declaren o no se les hayan determinado ingresos acumulables para efectos del Impuesto Sobre la Renta, se les podrá una multa hasta por el equivalente a 400,000 (cuatrocientas mil) veces la UMA, de conformidad con el artículo 128, fracción III, de la LFCE.

Asimismo, debe considerarse que la LFCE prevé sancionar a los fedatarios públicos que intervengan en actos relativos a una concentración cuando no hubiese sido autorizada por esta COMISIÓN (cuya sanción equivale a una multa hasta por el equivalente a 180,000 (ciento ochenta mil) veces la UMA en términos de la fracción XIII del artículo 127 de la LFCE).

A.2. PARTICIPACIÓN DEL INFRACTOR EN LOS MERCADOS Y TAMAÑO DE MERCADO AFECTADO

En cuanto a la participación del infractor en los mercados y el tamaño del mercado afectado, se indica que en el presente caso no resulta pertinente el estudio de estos elementos, en tanto que la sanción deriva de la omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO por parte de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO, ya que dicho acto fue protocolizado por el NOTARIO PÚBLICO sin contar con la autorización de la COFECE. Por lo tanto, **la gravedad de la sanción y el monto de la multa que debe imponerse a las PARTES por la omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO y obtener la autorización de la COMISIÓN antes de cerrarla no se modificará, sin importar el monto de la participación de cada una de las PARTES en los mercados involucrados y el tamaño de éstos.**

A.3. DURACIÓN DE LA PRÁCTICA O CONCENTRACIÓN

En el caso de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO, la imputación consiste en no haber notificado una concentración cuando legalmente debió



**Pleno
Resolución**

***Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros***

Número de Expediente: VCN-005-2023

hacerse, la cual actualiza el tipo normativo en el momento en que se supera alguno de los umbrales previstos en el artículo 86 de la LFCE, así como alguno de los supuestos previstos en el artículo 87 del mismo ordenamiento legal.¹⁴² Por lo que el elemento que corresponde a la duración de la práctica o concentración, no resulta pertinente para determinar la gravedad de la conducta a sancionar en el presente caso, como sí lo sería para el caso de concentraciones ilícitas o prácticas monopólicas. En este sentido, para efecto de contabilizar el monto de la infracción correspondiente, para estos agentes económicos, el elemento a considerar para ello resulta ser la afectación a las atribuciones de la COFECE, desde que se protocolizó la DACIÓN EN PAGO ante la fe del NOTARIO PÚBLICO en el INSTRUMENTO NOTARIAL (esto es, desde el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés) y hasta el seis de junio de dos mil veinticuatro (fecha en que BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y GYS desahogaron la información relacionada con los competidores existentes y participaciones de mercado que, según su dicho, tenían disponible).

Este mismo criterio aplica para las acciones desplegadas por el NOTARIO PÚBLICO, ya que su conducta infractora consistió en haber intervenido en actos relativos a una concentración aun y cuando no había sido autorizada por la COFECE cuando efectivamente requería de esa autorización. Esta infracción es de naturaleza instantánea ya que se actualizó y agotó el tipo normativo del artículo 127, fracción XIII de la LFCE en el momento en que el NOTARIO PÚBLICO dio fe de la DACIÓN EN PAGO en el INSTRUMENTO NOTARIAL aun cuando estaba en aptitud de conocer que la operación por lo menos superaba el umbral establecido en el artículo 86, fracción I de la LFCE y no contaba con la autorización de la COFECE. En este sentido, para efecto de contabilizar el monto de la infracción correspondiente, el elemento a considerar para ello resulta ser la afectación a las atribuciones de la COFECE, esto es, el periodo desde que el NOTARIO PÚBLICO emitió el INSTRUMENTO NOTARIAL hasta que la COFECE tuvo conocimiento de la protocolización de la DACIÓN EN PAGO.

B. Elementos particulares a considerarse para afectos de la gravedad de la infracción respecto de la imputación realizada a BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SINDICO; afectación de las atribuciones de la COFECE, indicios de intencionalidad y capacidad económica.

B.1 AFECTACIÓN AL EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COFECE

¹⁴² Lo anterior es consistente con el criterio del PJF plasmado en la sentencia del juicio de amparo en revisión R.A. 80/2014 emitida por el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito en Materia Administrativa Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones el cual señaló que el "artículo 36 de la Ley Federal de Competencia Económica, *deber ser interpretado atendiendo a las circunstancias impetrantes en el caso que se resuelve ya que tratándose del procedimiento de verificación sobre el cumplimiento de una condición, no tiene por objeto castigar una conducta sino establecer si los agentes económicos que intervienen en una concentración, han cumplido o no con las condiciones impuestas para la autorización de esa operación, de allí que sea intrascendente establecer la temporalidad de la duración de alguna conducta [énfasis añadido]*". Cobra relevancia lo anterior, toda vez que el caso que nos ocupa no tiene por objeto castigar una concentración ilícita que afecte al mercado, sino la omisión de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse, de ahí que sea intrascendente establecer la temporalidad. Versión pública de la sentencia disponible para consulta en: http://sise.cjf.gob.mx/SVP/word1.aspx?arch=1305/13050000161644430005004004.doc_1&sec=Jos%C3%A9_Arturo_Gonz%C3%A1lez_Vite&svp=1

Conforme al artículo 87 de la LFCE, BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO tenían la obligación de notificar la concentración que rebasara los umbrales establecidos en las fracciones I y II del artículo 86 de la LFCE antes de que se llevara a cabo, de tal forma que la COFECE tuviera la posibilidad de analizar la concentración y su impacto en los mercados de forma oportuna, cumpliendo con ello su mandato constitucional de vigilar el funcionamiento eficiente de los mismos.

Por otro lado, el artículo 127, fracción VIII, de la LFCE, en relación con la fracción III del artículo 128 del mismo ordenamiento, sanciona la omisión consistente en no haber notificado una concentración cuando legalmente debía hacerse, con independencia de los efectos que dicha concentración supone en el proceso de competencia y libre concurrencia.

En este orden de ideas, debe atenderse al bien jurídico que protege la norma. Ello es así ya que el artículo 1 de la LFCE refiere que ese cuerpo normativo: (i) es reglamentario del artículo 28 de la CPEUM en materia de competencia económica y concentraciones; y (ii) es de orden público e interés social aplicable a todas las áreas de la actividad económica y de observancia general en toda la República, lo cual ha sido reafirmado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación,¹⁴³ por lo que interesa a la sociedad en general que la COFECE realice su labor de prevención

¹⁴³ De conformidad con las jurisprudencias siguientes: "a) **"SUSPENSIÓN DEFINITIVA. NO PROCEDE CONCEDERLA CONTRA LOS ACTOS PROHIBITIVOS CONTENIDOS EN LAS RESOLUCIONES EMITIDAS POR LA COMISIÓN FEDERAL DE COMPETENCIA ECONÓMICA, APOYADAS EN EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, PUES DE OTORGARSE SE INCORPORARÍAN A LA ESFERA JURÍDICA DEL GOBERNADO DERECHOS QUE NO TENÍA ANTES DE LA EMISIÓN DE TALES ACTOS.** Es improcedente conceder la suspensión definitiva solicitada en contra de los efectos de las resoluciones emitidas por la Comisión Federal de Competencia Económica, consistentes en la prohibición de realizar las conductas a que se refiere expresamente el artículo 10 de la ley federal relativa, que pueden resultar monopólicas, en virtud de que no se satisface el requisito previsto en la fracción II del artículo 124 de la Ley de Amparo. Lo anterior es así, pues la ley federal antes citada, reglamentaria del artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es de orden público e interés social, y tiene como fin principal proteger el proceso de libre concurrencia en todas las áreas de la economía nacional, mediante la prevención y eliminación de monopolios, prácticas monopólicas y demás sistemas que afecten el expedito funcionamiento del mercado, obligando al público consumidor a pagar precios altos en beneficio indebido de una o varias personas determinadas, de manera que las medidas tomadas por la autoridad responsable, al prohibir a la parte quejosa la realización de actos o conductas que puedan constituir prácticas monopólicas, no son susceptibles de suspenderse, máxime que tales actos se encuentran expresamente prohibidos por la ley, por lo que aquélla no está legitimada para realizar tales conductas y, por ende, de concederse la suspensión, y levantar la prohibición de los actos a que se alude, sería tanto como permitir al impetrante de garantías la realización de prácticas monopólicas que nunca formaron parte de su esfera jurídica, lo que implicaría que con la medida cautelar se estaría creando a favor del gobernado un derecho que no tenía antes de la emisión del acto reclamado, afectándose el interés social y el orden público [énfasis añadido]". No. Registro: 186.413. Jurisprudencia. Materia(s): Administrativa. Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: SJF. XVI, julio de 2002. Tesis: 2a./J.53/2002. Página: 358 y b) **"SUSPENSIÓN EN EL JUICIO DE AMPARO. NO PROCEDE CONCEDERLA CONTRA LOS REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN FORMULADOS POR LA COMISIÓN FEDERAL DE COMPETENCIA EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES PARA INVESTIGAR PRÁCTICAS MONOPÓLICAS, PORQUE DE OTORGARSE SE AFECTARÍA EL INTERÉS SOCIAL Y SE CONTRAVENDRÍAN DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO.** Es improcedente conceder la suspensión solicitada en contra de los requerimientos de información y documentación formulados por la Comisión Federal de Competencia en ejercicio de sus atribuciones previstas en los artículos 24, fracción I y 31, primer párrafo, de la Ley Federal de Competencia Económica, dirigidas a investigar prácticas que pueden resultar monopólicas, en virtud de no satisfacerse el requisito contemplado en la fracción II del artículo 124 de la Ley de Amparo, consistente en que no se afecte el interés social, ni se contravengan disposiciones de orden público. Lo anterior porque la ley citada en primer lugar, conforme a su artículo 1o., es reglamentaria del artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y,



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

de las conductas que puedan restringir el funcionamiento eficiente de los mercados de bienes y servicios.

En dicho ordenamiento se dispone la obligación de notificar las concentraciones que rebasan los umbrales previstos en el artículo 86 de la LFCE, con el objetivo de proteger la competencia y la libre concurrencia a través de la evaluación preventiva y oportuna del riesgo que dichas concentraciones pueden ocasionar en el funcionamiento de los mercados.¹⁴⁴

En efecto, el artículo 86 de la LFCE dispone determinados umbrales con la finalidad de que se identifiquen y analicen oportunamente aquellas concentraciones que pudieran tener un impacto dañino en la estructura y el funcionamiento de los mercados involucrados en la concentración no notificada, ya sea derivado del monto de la transacción, los activos o acciones que se pretenden acumular y/o el tamaño de los agentes económicos que en ella participan.

Por tanto, la notificación de las concentraciones que rebasan los umbrales establecidos en el artículo 86 de la LFCE, constituye el punto de partida que permite identificar de manera *ex ante* daños potenciales a los mercados.¹⁴⁵ Así, la omisión de notificar una concentración cuando legalmente debe hacerse genera una afectación a las atribuciones de la COFECE, al obstaculizar el ejercicio de su función preventiva en materia de control de concentraciones, pues impide que esta autoridad tenga la posibilidad de analizar la concentración y su impacto en los mercados involucrados de forma oportuna, en cumplimiento de su mandato constitucional de vigilar el funcionamiento eficiente de los mismos.

En consecuencia, el incumplimiento a la obligación de notificar una concentración que rebasa los umbrales establecidos en la LFCE, previo a su realización, impide a la autoridad de competencia actuar de forma oportuna y eficaz para evaluar los posibles riesgos de la concentración en los mercados involucrados, comprometiendo de esta manera el sistema de protección al proceso de competencia económica y libre concurrencia y obstaculizando el cumplimiento de sus objetivos.

El procedimiento para notificación de concentraciones es un instrumento preventivo previsto en la LFCE. Como se indicó, dicho procedimiento permite evitar las dificultades y los costos que conlleva investigar (ahorro de recursos públicos destinados a investigación de concentraciones una vez realizadas) y, en su caso, sancionar, con posterioridad a su realización, las concentraciones cuyo objeto o efecto sea disminuir, dañar o impedir el proceso de competencia y la libre concurrencia

por ende, de orden público e interés social, por lo que al ser su fin principal proteger el proceso de libre concurrencia en todas las áreas de la economía nacional, mediante la prevención, sanción y eliminación de monopolios, prácticas monopólicas y demás sistemas que afecten el expedito funcionamiento del mercado, obligando al público consumidor a pagar precios altos en beneficio indebido de una o varias personas, los indicados requerimientos no son susceptibles de suspenderse, porque de lo contrario se permitiría a las quejas dejar de proporcionar los informes y documentos requeridos, con lo cual se harían nugatorias las facultades relativas y se paralizaría el procedimiento de investigación respectivo [énfasis añadido]". No. Registro: 181645. [J]; 9ª Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: SJF. XIX, Abril de 2004. Tesis: 2a./J.37/2004. Página: 447.

¹⁴⁴ *Op. cit.* de rubro "**COMPETENCIA ECONÓMICA. EN TÉRMINOS DE LA LEY FEDERAL RELATIVA ABROGADA, LAS CONCENTRACIONES REQUIEREN DE UN ANÁLISIS EX ANTE PARA SU AUTORIZACIÓN.**" Registro: 2010173. [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 23, octubre de 2015; Tomo IV; pág. 3830. I. lo. A.E. 83 A (10a.).

¹⁴⁵ International Competition Network, *ICN Recommended Practices for Merger Notification and Review Procedures*, 2002-2017.

respecto de bienes o servicios iguales, similares o sustancialmente relacionados. De esta forma, prevenir concentraciones que pudieran dañar el mercado es menos costoso –tanto para la autoridad como para el consumidor– que combatir las una vez llevadas a cabo.

En el presente caso, la omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO por parte de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO imposibilitaron el ejercicio de las atribuciones preventivas que la LFCE otorga a la COFECE y, específicamente, le impidieron analizar las posibles consecuencias derivadas de la concentración para, en su caso, autorizarla, condicionarla u objetarla, en caso de que a su juicio dicha concentración tuviera por objeto o efecto disminuir, dañar o impedir la competencia y la libre concurrencia respecto de bienes o servicios iguales, similares o sustancialmente relacionados.

Si bien la infracción se actualiza por el hecho de realizar una concentración que rebasa los umbrales previstos en las fracciones I y II del artículo 86 de la LFCE, sin haberla notificado a la COFECE, existen circunstancias particulares de la operación que pueden afectar en mayor o menor grado las facultades de esta autoridad y, por ello, podrían aumentar o disminuir la gravedad de la infracción, en términos del artículo 183 de las DRLFCE,¹⁴⁶ en el presente caso debe considerarse que:

- El trece de marzo de dos mil veintitrés el SÍNDICO presentó el CONVENIO CONCURSAL en términos de lo dispuesto por el artículo 161 de la LCM al JUZGADO, en el que se determinó la forma de pago de los créditos existentes a cargo de DESARROLLADORA y a favor de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y los demás acreedores reconocidos en el convenio.
- El diez de agosto de dos mil veintitrés, el JUZGADO emitió la SENTENCIA donde aprobó el CONVENIO CONCURSAL con carácter de sentencia ejecutoriada.
- El dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO acudieron ante el NOTARIO PÚBLICO para protocolizar la DACIÓN DE PAGO, misma que se hizo constar en el INSTRUMENTO NOTARIAL.
- La PARTES manifestaron que la DACIÓN EN PAGO fue aprobada por medio de la SENTENCIA por lo que consideraron que no había razones para notificarla a esta COFECE.
- Al ser celebrada la DACIÓN EN PAGO en el INSTRUMENTO NOTARIAL, se actualizó la omisión de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse ya que: (i) el monto de la operación rebasó el umbral previsto en el artículo 86, fracción I, de la LFCE; y (ii) dado que los BENEFICIARIOS son fideicomisarios del FIDEICOMISO 796 y principales socios de GYS, la operación rebasó el umbral establecido en el artículo 86, fracción II, de la LFCE. En

¹⁴⁶ Al respecto, dicho precepto normativo señala lo siguiente: “ARTÍCULO 183. Para el cálculo de las sanciones, la afectación al ejercicio de las atribuciones de la Comisión en términos del artículo 130 de la Ley será determinada considerando como atenuante, entre otras, la conducta del infractor y su grado de cooperación con la Comisión. Para dichos efectos se debe reconocer la existencia de la conducta sancionada por la Ley y acreditar que ésta ha concluido.”



**Pleno
Resolución**
**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**
Número de Expediente: VCN-005-2023

consecuencia, resulta procedente imponer una sanción a BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO por la infracción cometida.

Derivado de lo anterior, esta autoridad estima que las infracciones cometidas por BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO obstaculizaron el ejercicio de la función preventiva de la COFECE desde que se protocolizó la DACIÓN EN PAGO ante la fe del NOTARIO PÚBLICO en el INSTRUMENTO NOTARIAL (esto es, desde el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés) y hasta el seis de junio de dos mil veinticuatro, fecha en que los agentes económicos desahogaron la información relacionada a competidores existentes y participaciones de mercado que, según su dicho, tenían disponible y con ello realizaron los actos que estuvieron a su alcance para que la COMISIÓN contara con los elementos necesarios para analizar si la DACIÓN EN PAGO: (i) rebasaba los umbrales previstos en el artículo 86 de la LFCE; y (ii) constituía o no un riesgo para el proceso de competencia y libre concurrencia. Lo anterior, tal como se indica en la siguiente tabla:

Concentración	Fecha en que se celebró la DACIÓN EN PAGO	Fecha de presentación de toda la información requerida	Duración (días)	Duración (meses y días)
DACIÓN EN PAGO	16/08/2023	06/06/2024	296 días naturales	9 meses y 21 días

Por tal motivo, se actualiza un riesgo al proceso de competencia y libre concurrencia por no haber podido verificar si existía o no un daño en los mercados relacionados con la operación. Lo anterior sin perjuicio de la autorización de la operación citada en términos de esta resolución.

En el presente caso, la omisión de GYS y BANCO VE POR MÁS infringió el orden jurídico al vulnerar las facultades de la COFECE que derivan del artículo 28 de la CPEUM y de la LFCE. Ello es así ya que la celebración del INSTRUMENTO NOTARIAL ocasionó que esta COFECE no pudiera analizar si la DACIÓN EN PAGO suponía un riesgo al proceso de competencia y libre concurrencia.

En este orden de ideas, las afectaciones a las atribuciones de la COFECE en el caso de omisiones a notificar concentraciones cuando legalmente debieron hacerse tienen una característica progresiva, ya que en la medida en que la omisión de los agentes económicos se prolonga en el tiempo y se impide a la COFECE ejercer sus atribuciones preventivas en materia de concentraciones, mayor es el riesgo de daño que se genera en los mercados en los que ocurre la concentración no notificada.

Por lo tanto, la omisión de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO de notificar la DACIÓN EN PAGO impidió que esta COFECE contara de manera oportuna con los elementos suficientes para realizar el análisis correspondiente y descartar que tuviera por objeto o efecto disminuir, dañar o impedir la competencia y la libre concurrencia respecto de bienes y servicios iguales, similares o substancialmente relacionados.

En este orden de ideas, no se actualiza la atenuante prevista en el artículo 183 de las DRLFCE ya que BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO no reconocieron que la DACIÓN EN PAGO protocolizada en el INSTRUMENTO NOTARIAL actualizara la obligación contenida en el artículo 86 de la LFCE, esto es, que se trataba de una concentración que

2534



debía ser notificada a la COFECE ni tampoco reconocieron que su omisión pudiera ser sancionada por la LFCE.

En todo caso, el efecto de la infracción afectó los objetivos constitucionales de prevenir y, en su caso, corregir conductas indebidas y/o ilegales de los agentes económicos, y restablecer el proceso de competencia por lo que esa finalidad se vulnera cuando los agentes económicos no cumplen con lo establecido en la LFCE en materia de concentraciones.

B.2 INDICIOS DE INTENCIONALIDAD

En términos del artículo 182 de las DRLFCE,¹⁴⁷ para efectos de la imposición de la sanción, deben considerarse las circunstancias descritas en dicho artículo. Así, se advierte que no es aplicable lo dispuesto en su fracción I, dado que ésta se refiere a la terminación de la conducta sancionada por la ley ya sea al inicio o durante el procedimiento en el que se establece la sanción y, en este caso, la conducta omisiva se actualizó al momento de realizar la DACIÓN EN PAGO sin contar con la autorización de la COFECE.

Por otra parte, respecto de las fracciones II, III y IV, no existe evidencia de que la conducta ilegal se hubiera cometido por sugerencia, instigación o fomento por parte de las autoridades, que se hayan realizado actos tendientes a ocultar la realización de las conductas, o que se hubiera cometido por instigación de otros agentes económicos.

De hecho, del EXPEDIENTE se desprende que BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO conocían: (i) los términos en que se llevaría a cabo la DACIÓN EN PAGO conforme a la SENTENCIA que aprobó el CONVENIO CONCURSAL; (ii) que la DACIÓN EN PAGO constituyó un sólo acto por medio del cual los BENEFICIARIOS obtuvieron indirectamente el 100% (cien por ciento) del INMUEBLE; y (iii) el valor del INMUEBLE.

Por lo tanto, esta autoridad observa que el actuar de BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO es **intencional** ya que conocían que la DACIÓN EN PAGO implicaba la adquisición del INMUEBLE aunado a que conocían el monto de la operación, el porcentaje de adquisición y que el **B** activo que había en el patrimonio de DESARROLLADORA era el INMUEBLE.¹⁴⁸

¹⁴⁷ Dicho precepto normativo señala lo siguiente: "ARTÍCULO 182. Para el análisis de los indicios de intencionalidad se considerarán, entre otras, las siguientes circunstancias a efecto de determinar el monto de la sanción correspondiente: I. La terminación de la conducta sancionada por la Ley antes, al inicio, durante la investigación correspondiente, durante el procedimiento seguido en forma de juicio o durante el procedimiento que corresponda; II. La acreditación de que la conducta ilegal se cometió por la sugerencia, instigación o fomento por parte de Autoridades Públicas; III. Los actos realizados para mantener oculta la conducta; y IV. La acreditación de que la conducta se cometió por instigación de otro Agente Económico, sin que el infractor haya jugado un papel de liderazgo en la adopción e instrumentación de la conducta."

¹⁴⁸ En particular, el CONVENIO CONCURSAL refiere que: "[...] XXVIII. [...] **B**

B

Eliminado: ochenta y siete palabras.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros

Número de Expediente: VCN-005-2023

B.3 CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN

Como se ha expuesto, la omisión de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse afecta el sistema preventivo de concentraciones e imposibilita que éste cumpla con sus objetivos.

En este sentido, se considera que la **gravedad** de la infracción es **media** ya que:

- El INSTRUMENTO NOTARIAL donde se hace constar la DACIÓN EN PAGO fue celebrado de manera intencional por BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO a sabiendas de que rebasaba los umbrales establecidos en el artículo 86 de la LFCE y que no contaban con una autorización por parte de la COFECE.
- La DACIÓN EN PAGO debió haber sido notificada en términos del artículo 89 de la LFCE, antes de su protocolización en el INSTRUMENTO NOTARIAL, para poder ser analizada por la COFECE y considerar y determinar sus efectos como parte de la operación antes de que se llevara a cabo. Por lo tanto, **es una conducta que afectó las atribuciones de la COFECE.**
- El plazo de afectación al ejercicio de las atribuciones de la COMISIÓN fue de 296 (doscientos noventa y seis) días, entre el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, fecha en que se celebró el INSTRUMENTO NOTARIAL y que actualizó el supuesto previsto en el artículo 127, fracción VIII, de la LFCE, y el seis de junio de dos mil veinticuatro, fecha en la que BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y GYS presentaron la información económica de competidores existentes y participaciones de mercado que, según su dicho, tenían disponible y en consecuencia realizaron los actos que estuvieron a su alcance para que la COMISIÓN contara con los elementos necesarios para analizar la concentración.

B.4 CAPACIDAD ECONÓMICA

El artículo 130 de la LFCE impone a la COFECE la obligación de considerar la capacidad económica al imponer e individualizar sus sanciones. En este sentido, de conformidad con el artículo 176 de las DRLFCE “[...] para determinar la capacidad económica del infractor *podrán considerarse sus ingresos, el monto de sus activos o cualquier información de la que disponga la Comisión que revele la capacidad económica del infractor* [Énfasis añadido]”.

En este sentido, se procede al análisis de capacidad económica de los infractores tomando en consideración: (i) la información sobre ingresos acumulables de GYS y el SÍNDICO; y (ii) la información sobre los activos del FIDEICOMISO 796 y BANCO VE POR MÁS.

Eliminado: un párrafo.

B

B.4.1 GYS y el SÍNDICO

Al respecto, en los acuerdos emitidos por la DGAJ el veinticuatro de septiembre¹⁴⁹ y el nueve de octubre,¹⁵⁰ ambos de dos mil veinticuatro en el EXPEDIENTE se tuvo por presentada la información financiera y fiscal de GYS y el SÍNDICO correspondientes al ejercicio fiscal terminado el treinta y uno de diciembre de dos veintitrés.

De la información presentada, esta autoridad observa que GYS y el SÍNDICO sí cuentan con ingresos acumulables para efectos del Impuesto Sobre la Renta.

En consecuencia, con fundamento en el artículo 120 de la LFCE y 176 de las DRLFCE, se tomará en consideración la información señalada anteriormente como la mejor información disponible para esta COFECE para determinar su capacidad económica, conforme a lo siguiente:

Agente Económico	Ingresos
GYS	B 151
SÍNDICO	B 152

B.4.2 BANCO VE POR MÁS

Con relación a la información sobre capacidad económica, BANCO VE POR MÁS informó que el FIDEICOMISO 796 no está obligado a presentar declaración anual de impuestos y, por lo tanto, presentó la información sobre los estados financieros del FIDEICOMISO 796, en el cual se observa que el FIDEICOMISO 796 cuenta con activos equivalentes a B 153

Ahora bien, esta autoridad advierte que BANCO VE POR MÁS presentó los estados financieros del FIDEICOMISO 796; sin embargo, tal como se explicó en el apartado "VI. ACREDITACIÓN DE LA CONDUCTA" de la presente resolución, BANCO VE POR MÁS, en su carácter del fiduciario del FIDEICOMISO 796, es directamente responsable por la omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO cuando legalmente debió hacerlo.

De una búsqueda en Internet se encontró que BANCO VE POR MÁS tiene publicados sus estados financieros para el año dos mil veintitrés en su página de Internet oficial, por lo que, es un **hecho notorio**¹⁵⁴ susceptible de análisis que la capacidad económica de BANCO VE POR MÁS puede

¹⁴⁹ Folios 2379 a 2393.

¹⁵⁰ Folios 2460 a 2464.

¹⁵¹ Folio 2007. Consistente en un archivo en formato PDF denominado "Anexo 4 Declaración [sic] Anual GUADARRAMA Y SIERRA SC 2023", mismo que se encuentra en una carpeta digital denominada "Anexo 4 Declaración Anual Guadarrama y Sierra 2023" dentro de un medio de almacenamiento masivo USB. Correspondiente a sus ingresos acumulables para el año dos mil veintitrés.

¹⁵² Folios 2419 y 2445. Correspondiente a sus ingresos acumulables para el año dos mil veintitrés.

¹⁵³ Folio 2007, consistente en un archivo en formato PDF denominado "Anexo 5. Estados Financieros a diciembre 2023 FIDEICOMISO 796", mismo que se encuentra en un medio de almacenamiento masivo USB. El monto citado corresponde al rubro de "SUMA DEL ACTIVO" del estado de situación financiera al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés del FIDEICOMISO 796.

¹⁵⁴ Resulta aplicable el siguiente criterio del PJJ: "PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL. Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

estimarse conforme a los activos que aparecen en su estado financiero, los cuales equivalen a **\$87,943,000,000.00 (ochenta y siete mil novecientos cuarenta y tres millones de pesos 00/100 M.N.)**.¹⁵⁵

En este orden de ideas, la siguiente tabla expone de mejor manera la información sobre la capacidad económica que puede atribuirse a BANCO VE POR MÁS en el presente asunto:

Activos del EIDEICOMISO 796	Activos de BANCO VE POR MÁS
B	\$87,943,000,000.00

Derivado de lo anterior, esta autoridad observa que BANCO VE POR MÁS, cuenta con la capacidad económica para hacer frente a la sanción que le corresponde en términos de esta resolución.

En consecuencia, con fundamento en el artículo 120 de la LFCE y 176 de las DRLFCE, se tomará en consideración la información señalada anteriormente como la mejor información disponible para determinar su capacidad económica.

B.5 MULTA MÁXIMA

La sanción correspondiente a la omisión de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse se encuentra prevista en los artículos 127, fracción VIII, y 128, fracción III, de la LFCE, que establecen lo siguiente:

“Artículo 127. La Comisión podrá aplicar las siguientes sanciones:

[...]

VIII. Multa de cinco mil salarios mínimos y hasta por el equivalente al cinco por ciento de los ingresos del Agente Económico, por no haber notificado la concentración cuando legalmente debió hacerse;

[...]

Los ingresos a los que se refieren las fracciones anteriores serán los acumulables para el Agente Económico involucrado en la conducta ilícita, excluyendo los obtenidos de una fuente de riqueza ubicada

medios al momento en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles, domicilios y en general cualquier dato publicado en redes informáticas, forma parte de la cultura normal de sectores específicos de la sociedad dependiendo del tipo de información de que se trate. De ahí que, si bien no es posible afirmar que esa información se encuentra al alcance de todos los sectores de la sociedad, lo cierto es que si es posible determinar si por el tipo de datos un hecho forma parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y pueda ser considerado como notorio por el juzgador y, consecuentemente, valorado en una decisión judicial, por tratarse de un dato u opinión común indiscutible, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Por tanto, el contenido de una página de Internet que refleja hechos propios de una de "las partes en cualquier juicio, puede ser tomado como prueba plena, a menos que haya una en contrario que no fue creada por orden del interesado, ya que se le reputará autor y podrá perjudicarle lo que ofrezca en sus términos". Registro: 2004949; TC: 10a. Época: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta: 1.3º. C.35 K (10a.); TA.

¹⁵⁵ Tal como se observa en el rubro "Total de activo" que se encuentra en la página 6 del archivo en formato PDF denominado "Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más y Subsidiaria (Subsidiaria de Grupo Financiero Ve por Más, S.A. de C.V.). Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, e Informe de los auditores independientes del 21 de marzo de 2024" que se encuentra en el siguiente enlace de Internet: "<https://www.vepormas.com/fvvpf/storage/Inversionistas/docs/BC4EFD2023.pdf>", mismo que fue consultado a la fecha de emisión de la presente resolución.

Eliminado: una celda.

en el extranjero, así como las gravables, si éstos se encuentran sujetos a un régimen fiscal preferente, para los efectos del Impuesto Sobre la Renta del último ejercicio fiscal en que se haya incurrido en la infracción respectiva. De no estar disponible, se utilizará la base de cálculo correspondiente al ejercicio fiscal anterior

[...]

Artículo 128. En el caso de aquellos Agentes Económicos que, por cualquier causa, no declaren o no se les hayan determinado ingresos acumulables para efectos del Impuesto Sobre la Renta, se les aplicarán las multas siguientes:

[...]

III. Multa hasta por el equivalente a cuatrocientas mil veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal, para la infracción a que se refiere la fracción VIII del artículo 127 de la Ley. [Énfasis añadido].

En el caso que nos ocupa, se tomará en consideración que: (i) la multa máxima del SÍNDICO y GYS corresponde a lo previsto en el artículo 127, fracción VIII de la LFCE; y (ii) la multa máxima de BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796 corresponde a lo previsto en el artículo 128, fracción III de la LFCE.

B.5.1 Multa a BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796

BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796 manifestó que “*bajo protesta de decir verdad, [estoy imposibilitado] para presentar declaración anual de impuesto, toda vez que, [en mi carácter] de Fideicomiso de Administración y Actividad Empresariales, no [estoy] obligado a presentar declaraciones anuales de impuestos tal y como se desprende de [mi] constancia de situación fiscal que contiene el listado de obligaciones fiscales del Fideicomiso*”.¹⁵⁶ Además, BANCO VE POR MÁS no presentó sus declaraciones anuales, por lo que no es posible determinar sus ingresos acumulables correspondientes al ejercicio de dos mil veintitrés. En este sentido, será aplicable lo previsto en el artículo 128, fracción III de la LFCE.

Ahora bien, el “*Decreto por el que se declara [sic] reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo*” publicado en el DOF el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, mismo que entró en vigor el veintiocho de enero del mismo año, señala en su artículo Transitorio Tercero que: “[...] todas las menciones al salario mínimo como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales [...] se entenderán referidas a la Unidad de Medida y Actualización [Énfasis añadido].”

Para determinar el valor de la UMA que deberá emplearse, la Segunda Sala de la SCJN, al resolver el amparo en revisión 554/2011, el treinta y uno de agosto de dos mil once, por unanimidad votos estableció que “*la intención del Legislador quedó plasmada en el sentido de que el salario conforme al que deben imponerse las multas es el vigente en el momento de la comisión de la infracción* [Énfasis

¹⁵⁶ Folio 2002.



**Pleno
Resolución**
**Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros**
Número de Expediente: VCN-005-2023

añadido]”.¹⁵⁷ Es decir, dicho precedente es orientador para el presente caso para determinar el monto de la UMA correspondiente a la DACIÓN DE PAGO.

En este sentido, la DACIÓN EN PAGO se protocolizó el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, lo cual implica que deberá emplearse el valor de la UMA diaria vigente en el año dos mil veintitrés, el cual equivale a \$103.74 (ciento tres pesos 74/100 M.N.).¹⁵⁸ Así, la multa a BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796 que debe oscilar entre el rango de la mínima y la máxima se refleja en la siguiente tabla:

Agente económico	Multa mínima (Equivalente a cinco mil veces la UMA)	Multa máxima (Equivalente a cuatrocientas mil veces la UMA)
BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796.	\$518,700.00	\$41,496,000.00

B.5.2 Multa a GYS y al SÍNDICO

Tal como se explicó en el inciso “B.4. CAPACIDAD ECONÓMICA” de este apartado, GYS y el SÍNDICO proporcionaron la información fiscal sobre sus ingresos acumulables. En consecuencia, la multa máxima de GYS y el SÍNDICO corresponde a lo previsto en el artículo 127, fracción VIII, de la LFCE.

La multa mínima por imponer a GYS y al SÍNDICO correspondería a cinco mil veces la UMA vigente en el año dos mil veintitrés, es decir, \$518,700.00 (quinientos dieciocho mil setecientos pesos 00/100 M.N.)¹⁵⁹ y la multa máxima correspondería al 5% (cinco por ciento) de sus ingresos.

Sin embargo, del análisis de los ingresos acumulables de GYS y el SÍNDICO conforme a lo señalado en el inciso “B.4. CAPACIDAD ECONÓMICA” de este apartado y conforme al artículo 127, fracción VIII, de la LFCE, se advierte que, en el caso concreto, la multa mínima —establecida en términos de la UMA— sería superior a la multa máxima prevista en el mismo precepto normativo. Esto es así ya que la norma jurídica antes citada establece una forma de determinar la sanción aplicable con base en los ingresos acumulables del agente económico (y no con base en salarios mínimos o UMAS, como en el caso de la multa mínima) y, por lo tanto, se obtienen los siguientes datos:

Agente económico	Ingresos acumulables	Multa máxima conforme al artículo 127, fracción VIII de la LFCE (5%)
GYS	B	B
SÍNDICO	B	B

En consecuencia, dado que aplicar la multa mínima como base para el cálculo de la sanción llevaría a imponer una multa superior a la máxima prevista en el artículo 127, fracción VIII, de la LFCE, se

¹⁵⁷ Página 135 de dicha sentencia.

¹⁵⁸ Publicada en el DOF el diez de enero de dos mil veintitrés mediante la publicación identificada como “UNIDAD de medida y actualización”.

¹⁵⁹ Ello considerando que la DACIÓN EN PAGO se llevó a cabo el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, por lo que deberá emplearse el valor de la UMA diaria vigente en el año dos mil veintitrés el cual equivale a \$103.74 (ciento tres pesos 74/100 M.N.) con forme a la publicación identificada como “UNIDAD de medida y actualización” publicada en el DOF el diez de enero de dos mil veintitrés.

estima procedente imponer el [REDACTED] B de los ingresos acumulables de GYS y el SÍNDICO ya que atiende a las circunstancias específicas del caso.

B.6. REINCIDENCIA

Una vez analizados los elementos de la sanción, se advierte que el artículo 127 de la LFCE establece que, en caso de reincidencia, la COFECE podrá imponer una multa hasta por el doble del monto total que se hubiera determinado.

En específico, el artículo 127 de la LFCE señala lo siguiente:

“En caso de reincidencia, se podrá imponer una multa hasta por el doble de la que se hubiera determinado por la Comisión.

Se considerará reincidente al que:

- a) Habiendo incurrido en una infracción que haya sido sancionada, realice otra conducta prohibida por esta Ley. independientemente de su mismo tipo o naturaleza;*
- b) Al inicio del segundo o ulterior procedimiento exista resolución previa que haya causado estado, y*
- c) Que entre el inicio del procedimiento y la resolución que haya causado estado no hayan transcurrido más de diez años [Énfasis añadido].”*

De conformidad con las constancias que obran en los expedientes de esta COFECE, es un **hecho notorio**¹⁶⁰ que el diez de enero de dos mil diecinueve se emitió una resolución en el expediente VCN-004-2018 por medio de la cual se acreditó la responsabilidad de BANCO VE POR MÁS por una omisión a la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse. En específico, BANCO VE POR MÁS y otro agente económico omitieron notificar una concentración que consistió en la cesión onerosa de la titularidad de derechos de crédito derivados de un contrato de cesión de derechos.

La resolución referida en el párrafo anterior tiene el carácter de definitiva.

¹⁶⁰ Resultan aplicables los siguientes criterios del PJJ: (i) **“HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.** Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hecho notorio aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento”, Registro: 174899, SCJN, 9a. Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, P.J. 74/2006, J; y (ii) **“HECHO NOTORIO. LOS MINISTROS PUEDEN INVOCAR COMO TAL, LAS EJECUTORIAS EMITIDAS POR EL TRIBUNAL PLENO O POR LAS SALAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA.** Como los Ministros de la Suprema Corte de Justicia integran tanto el Pleno como las Salas, al resolver los juicios que a cada órgano corresponda, pueden válidamente invocar, de oficio, como hechos notorios, en términos del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, las resoluciones que emitan aquéllos, como medio probatorio para fundar la ejecutoria correspondiente, sin que resulte necesaria la certificación de la misma, bastando que se tenga a la vista dicha ejecutoria, pues se trata de una facultad que les otorga la ley y que pueden ejercitar para resolver una contienda judicial”, Registro: 198220, SCJN, 9a. Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, 2a./J. 27/97, J.



**Pleno
Resolución**
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

En específico, la resolución emitida el diez de enero de dos mil diecinueve señala lo siguiente:

"[...]

VI. ACREDITACIÓN DE LA CONDUCTA IMPUTADA

Una vez analizados los argumentos de las EMPLAZADAS contenidos en su ESCRITO DE MANIFESTACIONES y valoradas las pruebas que obran en el EXPEDIENTE, se concluye que existen elementos de convicción suficientes para acreditar la omisión de las EMPLAZADAS de notificar una concentración, cuando legalmente debió hacerse, en términos de la fracción I del artículo 86 de la LFCE, en relación con el artículo 87, fracción II de la LFCE.

1. Respecto de la existencia de una concentración

- i) La OPERACIÓN consistió en la cesión onerosa de la titularidad sobre los DERECHOS DE CRÉDITO originados por BANKAOL, a favor de BX +, derivado de la celebración del CONTRATO DE CESIÓN.*
- ii) La OPERACIÓN tuvo efectos el primero de diciembre de dos mil diecisiete toda vez que, en esa fecha, BX + adquirió la titularidad de los DERECHOS DE CRÉDITO.*
- iii) La OPERACIÓN constituye una concentración en términos de lo que establece el artículo 61 de la LFCE, al tratarse de un acto por virtud del cual se unieron activos entre competidores o cualesquiera otros agentes económicos.*

2. Respecto de la actualización de los umbrales establecidos en el artículo 86 de la LFCE

La OPERACIÓN supera el umbral previsto en la fracción I del artículo 86 de la LFCE,¹⁶¹ pues el valor total de los DERECHOS DE CRÉDITO al primero de diciembre de dos mil diecisiete, fecha en la que se perfeccionó la cesión onerosa de dichos activos, ascendió a la cantidad de

B

3. Respecto de la actualización de lo establecido en el artículo 87 de la LFCE

La OPERACIÓN contraria el supuesto previsto en la fracción II del artículo 87 de la LFCE, que dispone la obligación de obtener la autorización para realizar una concentración que supere cualquiera de los umbrales a que se refiere el artículo 86 de esa ley, antes de que '11. Se adquiera o se ejerza directa o indirectamente el control de hecho o de derecho sobre otro Agente Económico, o se adquieran de hecho o de derecho activos, participación en fideicomisos, partes sociales o acciones de otro Agente Económico: [énfasis añadido]'

Lo anterior, en virtud de que, de conformidad con lo señalado por las EMPLAZADAS en el ESCRITO INICIAL, así como en la documentación que acompañaron al mismo, la OPERACIÓN se realizó el primero de diciembre de dos mil diecisiete, fecha en la que BX + adquirió la titularidad de los DERECHOS DE CRÉDITO que le fueron cedidos por BANKAOL, actualizándose el supuesto referido en la fracción II del artículo 87 de la LFCE.

VII. SANCIÓN

¹⁶¹ La nota al pie respectiva señala lo siguiente: "Conforme a lo que se ha explicado anteriormente, el umbral establecido en la fracción I del artículo 86 de la LFCE, se debe calcular de conformidad con el valor diario de la UMA calculada por el INEGI para el año dos mil diecisiete; el cual se publicó en el DOF el diez de enero de dos mil diecisiete. Para dicho año, el valor de la UMA fue de \$75.49 (setenta y cinco pesos 49/100 moneda nacional); por tanto, el equivalente a dieciocho millones de veces la UMA ascendió a \$1 '358.820.000.00 (mil trescientos cincuenta y ocho millones ochocientos veinte mil pesos 00/100 moneda nacional)".

Una vez acreditadas las conductas imputadas, resulta procedente imponer e individualizar las sanciones que corresponden a los agentes económicos responsables en términos de los artículos 127, fracción VIII y 130 de la LFCE.

[...]

4. Imposición de la multa a BX+ y BANKAOOL

De conformidad con los razonamientos expuestos y los elementos aplicables establecidos en el artículo 130 de la LFCE, se advierte que la conducta de BX+ y BANKAOOL tiene una gravedad baja en atención a los elementos que fueron estudiados en esta resolución; y, considerando que dichos agentes económicos tienen la capacidad económica para hacer frente a la sanción que esta COFECE determina, por su responsabilidad por la omisión de notificar la OPERACIÓN cuando legalmente debió hacerse, se les impone como sanción a cada una de dichas personas morales, una multa equivalente a diez mil veces el valor de la UMA, conforme al artículo 127, fracción VIII, de la LFCE, correspondiente a la cantidad de \$754,900.00 (setecientos cincuenta y cuatro mil novecientos pesos 00/100 M.N.) [...]

Por estas razones, esta autoridad estima que se actualiza la reincidencia para el caso de BANCO VE POR MÁS, ya que:

- Cometió una infracción a la LFCE consistente en la omisión de notificar una concentración cuando legalmente debió hacerse conforme al artículo 127, fracción VIII, de la LFCE que ha sido sancionada en la resolución emitida por el PLENO el diez de enero de dos mil diecinueve en el expediente VCN-004-2018.
- Conforme al análisis realizado en la presente resolución, BANCO VE POR MÁS ha cometido una nueva conducta prohibida por la LFCE independiente de la sancionada en el expediente VCN-004-2018. Por lo tanto, está debidamente demostrado que BANCO VE POR MÁS actualiza la hipótesis prevista en el párrafo quinto, inciso a) del artículo 127 de la LFCE.
- Al inicio del EXPEDIENTE y al momento de emisión del ACUERDO DE INICIO, la resolución emitida por el PLENO el diez de enero de dos mil diecinueve en el expediente VCN-004-2018 había causado estado, ya que no fue impugnada por los agentes económicos sancionados y, por lo tanto, se encuentra firme en sede administrativa. En consecuencia, se estima debidamente demostrado el requisito previsto en el párrafo quinto, inciso b) del artículo 127 de la LFCE.
- Entre el inicio del procedimiento tramitado en el EXPEDIENTE y la resolución emitida en el expediente VCN-004-2018 transcurrieron cuatro años, nueve meses y diecisiete días,¹⁶² lo cual implica que no transcurrieron más de diez años entre el inicio del procedimiento y la resolución del expediente VCN-004-2018. Así, se estima acreditado el requisito previsto en el párrafo quinto, inciso c) del artículo 127 de la LFCE.

¹⁶² De conformidad con lo señalado en el artículo 114 de la LFCE, se contabilizó el plazo de diez de enero de dos mil diecinueve (fecha en que se emitió la resolución del expediente VCN-004-2018) al veintiséis de octubre de dos mil veintitrés (fecha de emisión del ACUERDO DE CREACIÓN).



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

En este orden de ideas, esta autoridad estima que la conducta de BANCO VE POR MÁS es reprochable ya que, aun cuando ya fue sancionado previamente por no notificar una concentración cuando legalmente debió hacerlo, realizó otra concentración y nuevamente omitió notificarla a la COFECE.

Por las razones anteriormente expuestas se considera que es razonable y proporcional a las circunstancias del caso que el monto total de la multa que corresponda a BANCO VE POR MÁS se duplique, en términos del artículo 127 de la LFCE.¹⁶³

B.7 IMPOSICIÓN DE LA MULTA A BANCO VE POR MÁS EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO B GYS Y AL SÍNDICO

De conformidad con los razonamientos expuestos, a fin de ponderar y cuantificar todos los elementos de individualización aplicables establecidos en el artículo 130 de la LFCE que fueron valorados previamente —en particular los de indicios de intencionalidad y afectación al ejercicio de atribuciones de la COFECE— bajo un enfoque progresivo y proporcional al monto mínimo de la multa, establecido en la LFCE, se realizan las siguientes consideraciones:

- La DACIÓN EN PAGO superó los umbrales del artículo 86, fracciones I y II, de la LFCE.
- El seis de junio de dos mil veinticuatro BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, y GYS presentaron la información económica de competidores existentes y participaciones de mercado que, según su dicho, tenían disponible y en consecuencia fue hasta esa fecha que realizaron los actos que estuvieron a su alcance para que la COMISIÓN contara con los elementos necesarios para analizar la concentración.
- La DACIÓN EN PAGO tiene una **gravedad media** derivado de la omisión por parte de BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO omitieron notificar dicha concentración a esta COFECE. Esto ocasionó **afectaciones al ejercicio de las atribuciones** de la COFECE en tanto que esta autoridad no pudo ejercer sus facultades preventivas en materia de concentraciones antes de que se llevara a cabo la DACIÓN EN PAGO, tampoco estuvo en aptitud de mitigar cualquier daño o potencial riesgo a los procesos de libre concurrencia y competencia.

¹⁶³ Resulta aplicable el siguiente criterio del PJJ: "**MULTA IMPUESTA CONFORME A LOS ARTÍCULOS 35 Y 36 DE LA LEY FEDERAL DE COMPETENCIA ECONÓMICA. SÓLO PODRÁ DUPLICARSE CUANDO EL INFRACTOR SEA REINCIDENTE (LEGISLACIÓN VIGENTE HASTA EL 6 DE JULIO DE 2014).** Los preceptos citados prevén los casos en los que podrán imponerse las sanciones a que se refiere el propio ordenamiento, así como los factores que deben evaluarse para el caso de la multa, a saber: 1) la gravedad de la infracción; 2) el daño causado; 3) los indicios de intencionalidad; 4) la participación del infractor en los mercados; 5) el tamaño del mercado afectado; 6) la duración de la práctica o concentración; 7) la reincidencia o antecedentes de aquél; y, 8) su capacidad económica. Además, del artículo 35 señalado se advierte el porcentaje aplicable para fijar el monto de las multas, sobre el ingreso acumulable del último ejercicio fiscal en que haya tenido lugar la infracción, cuando esa información esté disponible, en la inteligencia de que puede duplicarse ese importe en un supuesto específico, consistente en que se acredite la calidad de reincidente del agente económico infractor. **Por tanto, al individualizarse las multas que se impongan a los responsables de una práctica monopólica o de una concentración prohibida, deberá atenderse a cada uno de los factores mencionados, en el entendido de que la sanción sólo podrá duplicarse en caso de reincidencia.** [Énfasis añadido]" Registro: 2017445, TCC, 10a. Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, I.1o.A.E.236 A.

Eliminado: una palabra.

- La omisión por parte de BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO, es **intencional** ya que en ningún momento buscaron notificar la DACIÓN EN PAGO a la COFECE aun y cuando tenían conocimiento que dicha concentración rebasaba los umbrales establecidos en la LFCE.

Derivado de lo anterior, para la cuantificación de la multa que debe imponerse a BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y al SÍNDICO se considera que, atendiendo a las circunstancias del caso concreto, resulta jurídicamente procedente imponer: **(i) una multa superior a la mínima** a BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, por la omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO cuando legalmente debió hacerlo; y **(ii) la multa máxima que corresponde a GYS y al SÍNDICO** tomando en consideración las particularidades del caso concreto por la omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO cuando legalmente debieron hacerlo.

En este sentido, la omisión de notificar una concentración se actualiza desde el momento en que se realiza una concentración que debía notificarse, por lo que mientras mayor sea el tiempo que transcurra sin que la COFECE pueda evaluar los efectos de la concentración y ejercer sus atribuciones, mayor será el riesgo que se generaría al mercado, y que pudiera llegar a ser irreparable.

Por lo tanto, los posibles riesgos a los procesos de competencia económica y libre concurrencia se pueden prevenir en la medida en que sea oportuna la intervención de la COFECE en materia de concentraciones. En consecuencia, este factor debe reflejarse en la individualización de la multa que se imponga.

Ello atiende a que el tiempo durante el cual la COFECE no tiene conocimiento de la omisión de notificar una concentración es directamente proporcional a los riesgos en los mercados, ya que no es lo mismo que la COFECE ejerza sus facultades preventivas en materia concentraciones para analizar los riesgos en un mercado que realizar ese análisis una vez que las concentraciones se han llevado a cabo. Tan es así que incluso el PJJ ha señalado que la autorización de concentraciones por la COFECE requiere de un análisis *ex ante* ya que requiere un componente económico cuya metodología considera las consecuencias dinámicas que las decisiones actuales generarán en la actividad futura de los agentes económicos en el mercado.¹⁶⁴

¹⁶⁴ Al respecto, resulta aplicable la siguiente tesis del PJJ: “**COMPETENCIA ECONÓMICA. EN TÉRMINOS DE LA LEY FEDERAL RELATIVA ABROGADA, LAS CONCENTRACIONES REQUIEREN DE UN ANÁLISIS EX ANTE PARA SU AUTORIZACIÓN.** La política regulatoria en materia de competencia económica se caracteriza por ser el conjunto de actuaciones públicas tendentes a la observancia y seguimiento del sector, a la supervisión de las empresas reguladas, a la adjudicación de derechos y la concreción de sus obligaciones, a la inspección de la actividad, así como a la resolución de conflictos, entre otros aspectos. Así, la concentración de agentes económicos se encuentra regida por disposiciones de naturaleza económica-regulatoria, en la medida en que su realización está condicionada a la autorización (sanción) que emita la administración pública, a partir del análisis de diversos elementos, como son el poder que los involucrados ejerzan en el mercado relevante, el grado de concentración y sus efectos, la participación de otros agentes económicos, la eficiencia del mercado, así como otros criterios e instrumentos analíticos previstos en las disposiciones regulatorias y en otros criterios técnicos. De acuerdo con lo anterior, el análisis para la autorización de concentraciones en términos de la Ley Federal de Competencia Económica abrogada, requiere de un componente económico cuya metodología se basa en un análisis *ex ante*, el cual considera las consecuencias dinámicas que las decisiones actuales generarán en la actividad futura de los agentes económicos en el mercado de que se trate, a diferencia del tradicional análisis legal dirigido a la



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

Por lo tanto, al evaluar el elemento de afectación a las atribuciones de la COFECE del presente caso, por cada semestre en lo que atañe a la duración de las omisiones, la multa se incrementa de manera progresiva a partir del monto mínimo legal establecido para esta conducta.¹⁶⁵ Así, para este caso, en el primer semestre, se considera que la afectación a las atribuciones se pondera en un tanto del mínimo legal, en el segundo semestre, la multa se incrementaría dos tantos del mínimo legal —o su correspondiente conforme al número de días— más la multa del primer semestre, y así sucesivamente.

Ello implica que la cuantificación de la afectación generada por los días que no cumplan un semestre completo se calcula de manera proporcional al semestre siguiente que corresponda, es decir, tomando en cuenta los días (periodos parciales) de incumplimiento con respecto al total de días que conforman ese semestre.¹⁶⁶

En este sentido, el parámetro de seis meses antes citado permite a la COFECE diferenciar circunstancias de tiempo más específicas en las que ocurren las transacciones objeto de análisis (y sus respectivas omisiones de notificación), y con ello atribuirle las consecuencias sancionatorias respectivas, considerando al periodo de la omisión y la afectación a las atribuciones de esta COFECE que esto conlleva. Cabe señalar que entre más tiempo transcurra sin que la omisión sea subsanada, las facultades preventivas de la COFECE en materia de concentraciones se ven comprometidas en mayor grado, pues existe un mayor riesgo de que la operación genere un efecto anticompetitivo en los mercados sin que la autoridad haya podido realizar su análisis en términos de la LFCE.

Aunado a lo anterior, al factor de afectación a las atribuciones de la COFECE debe sumarse al factor que corresponda a la intencionalidad de la conducta. En el presente caso, la omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO fue **intencional** ya que conocían el monto de la operación, y optaron por llevar a cabo la DACIÓN EN PAGO sin la autorización de la COFECE.

En este orden de ideas, esta autoridad estima que el parámetro mínimo de intencionalidad tiene como base la multa mínima prevista en el artículo 127, fracción VIII de la LFCE, esto es, 5,000 (cinco mil) veces la UMA. Sin embargo, dado que la conducta del SÍNDICO, GYS y BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, fue **intencional**, este parámetro no puede equipararse al parámetro mínimo del precepto normativo antes citado pues los agentes económicos buscaron el resultado material de la DACIÓN EN PAGO a fin de lograr la transmisión del INMUEBLE. Derivado de lo anterior, se estima procedente contabilizar un monto y medio del monto mínimo legal, es decir, 7,500 (siete mil quinientas) veces la UMA derivado del carácter intencional de la conducta cometida por los agentes económicos.

Por otro lado, considerando que la afectación al ejercicio de las atribuciones de la COFECE aumenta conforme transcurre el tiempo, se otorga mayor peso a los días transcurridos en el segundo semestre

solución de controversias, el cual parte de una perspectiva ex post, en la cual la decisión judicial de casos atiende a eventos pasados”. Registro: 2010173; TCC; 10ª. Época; Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; I.1º.A.E.83 A (10ª.); TA.

¹⁶⁵ Correspondiente a 5,000 (cinco mil) veces la UMA, en términos del artículo 127, fracción VIII, de la LFCE.

¹⁶⁶ Salvo los casos donde el tiempo transcurrido es menor a un semestre, pues para dicho caso se considera un tanto del mínimo legal.

en el caso de la DACIÓN EN PAGO, respecto de los transcurridos en el primer semestre de incumplimiento.

Lo anterior, debido a que la posible afectación al mercado que se trate y, por ende, a los consumidores finales, es más factible de prevenirse entre más temprana sea la intervención de la COFECE. En este sentido, corresponde adicionar un factor progresivo por la afectación al ejercicio de atribuciones de la COFECE, equivalente a la suma del monto mínimo legal,¹⁶⁷ por el primer semestre que transcurrió sin que los agentes notificaran la transacción, al cual se suma la parte proporcional de los días transcurridos en el segundo semestre por dos tantos del mínimo legal. Esto es así ya que fue hasta el seis de junio de dos mil veinticuatro el momento en que las PARTES proporcionaron información con la que dijeron contar, para que la COFECE pudiera analizar los efectos económicos de la DACIÓN EN PAGO.

Se reitera que el parámetro de seis meses es consistente con el principio de proporcionalidad, pues permite a la COFECE diferenciar circunstancias de tiempo más específicas e individualizar la multa en atención a la duración de las omisiones, así como la afectación de atribuciones que las mismas generan.

Aunado a todo lo anterior, para la imposición de la sanción de GYS y el SÍNDICO se tomaron en consideración los razonamientos expuestos en el inciso “B.5.2 Multa a GYS y al SÍNDICO” de la sección “B.5 MULTA MÁXIMA” del presente apartado en el sentido de que se estima procedente imponer el **B** de los ingresos acumulables de GYS y el SÍNDICO ya que atiende a las circunstancias específicas del caso.

En el caso de BANCO VE POR MÁS, además de tomar en consideración la información sobre su capacidad económica conforme a lo señalado en el inciso “B.5.1 Multa a BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796” de la sección “B.5 MULTA MÁXIMA” del presente apartado, se tomará en consideración lo expuesto en el apartado “B.6 REINCIDENCIA” de este apartado en el sentido de que BANCO VE POR MÁS tiene el carácter de reincidente.

En virtud de lo anterior, los factores determinantes de la sanción a imponer son: (i) la multa mínima que prevé el artículo 127, fracción VIII de la LFCE;¹⁶⁸ (ii) los indicios de intencionalidad de los agentes económicos; y (iii) la afectación al ejercicio de las atribuciones de la COFECE.

Así, los indicios de intencionalidad en el caso de la DACIÓN EN PAGO son determinados con base en el elemento volitivo de BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, GYS y el SÍNDICO de llevar a cabo esa concentración y no notificarla a esta COFECE.

Por tal motivo, se imponen las siguientes sanciones:

I. BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796

¹⁶⁷ Correspondiente a 5,000 (cinco mil) veces la UMA, en términos del artículo 127, fracción VIII, de la LFCE.

¹⁶⁸ Ello implica que la multa a imponer a los agentes económicos parte de la mínima legal (o sea, de cinco mil veces la UMA) y puede aumentarse por la suma de los demás elementos.

Eliminado: trece palabras.



**Pleno
Resolución**
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

En el EXPEDIENTE está demostrado que BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796 participó en la DACIÓN EN PAGO, que dicha concentración rebasó los umbrales del artículo 86, fracciones I y II, de la LFCE, y que se llevó a cabo sin haberla notificado y sin haber sido autorizada previamente por la COFECE.

Para cuantificar la sanción que le corresponde, resulta jurídicamente procedente graduar la multa de manera proporcional y coincidente con la actuación de BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, considerando que **la gravedad fue media**, y que la conducta fue calificada como **intencional**. Esto es así ya que, tal como se explicó en los incisos "A.3. DURACIÓN DE LA PRÁCTICA O CONCENTRACIÓN" y "B.1. AFECTACIÓN AL EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COFECE" de este apartado, existió un periodo de 296 (doscientos noventa y seis) días naturales en el que no se notificó la DACIÓN EN PAGO a la COFECE.

En este caso, dado que la DACIÓN EN PAGO afectó a las atribuciones de la COFECE por la realización de una concentración que debió analizarse por esta autoridad previo a su realización, se tomará como base la multa mínima equivalente a \$518,700.00 (quinientos dieciocho mil setecientos pesos 00/100 M.N.) para la cuantificación e individualización correspondiente, ya que la omisión de BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796 se tradujo en la celebración de la DACIÓN EN PAGO sin contar con la autorización de la COFECE.

Así, con base en las circunstancias específicas del presente caso y tomando en consideración la actuación de BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796 para la cuantificación de la sanción correspondiente, se estima procedente imponer una multa superior al monto señalado en el párrafo anterior ya que BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796 tenía un claro propósito de realizar una concentración que no fue notificada a la COFECE previo a su realización, por lo que, en este caso, el tiempo que esta COMISIÓN no pudo ejercer sus facultades preventivas para analizar la DACIÓN EN PAGO es determinante para que esta autoridad eleve la multa con la que se le sanciona.

En este sentido, al ponderar las circunstancias del caso, se obtienen los siguientes datos:

Operación	Tiempo desde la celebración del INSTRUMENTO NOTARIAL hasta que la COFECE tuvo los elementos para analizar los efectos de la DACIÓN EN PAGO	Activos	Multa máxima	Multa a imponer
DACIÓN EN PAGO	296	\$87,943,000,000.00	\$41,496,000.00	\$1,927,716.58

Ahora bien, dado que BANCO VE POR MÁS tiene el carácter de reincidente, resulta procedente imponer el doble de la multa citada, el cálculo se expresa en la siguiente tabla:

Conducta	Multa sin reincidencia	Multa con reincidencia ¹⁶⁹
Omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO previo a su realización.	\$1,927,716.58	\$3,855,433.15

En consecuencia, con fundamento en los artículos 127, párrafo tercero, y 128, fracción III de la LFCE y considerando los elementos objetivos del caso, se impone a BANCO VE POR MÁS en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796 una multa como sanción equivalente a **\$3,855,433.15 (tres millones ochocientos cincuenta y cinco mil cuatrocientos treinta y tres pesos 15/100 M.N.)**, por la omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO cuando legalmente debió hacerlo y por ser reincidente, lo cual equivale a: (i) **0.0044% (cero punto cero cero cuarenta y cuatro por ciento)** de los activos de BANCO VE POR MÁS; y (ii) corresponde al **9.29% (nueve punto veintinueve por ciento)** de la multa máxima que le pudiera corresponder por esa conducta.

Esta multa se estima razonable y proporcional en tanto que no rebasa la capacidad económica de BANCO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO 796, es considerablemente inferior a la multa máxima que le podría corresponder como infractor y atiende a la naturaleza de la infracción cometida.

2. GYS

En el EXPEDIENTE está demostrado que GYS participó en la DACIÓN EN PAGO, que dicha concentración rebasó los umbrales del artículo 86, fracciones I y II, de la LFCE, y que se llevó a cabo sin haberla notificado y sin haber sido autorizada previamente por la COFECE.

Para cuantificar la sanción que le corresponde, resulta jurídicamente procedente graduar la multa de manera proporcional y coincidente con la actuación de GYS, considerando que **la gravedad fue media**, y que la conducta fue calificada como **intencional**. Esto es así ya que, tal como se explicó en los incisos “A.3. DURACIÓN DE LA PRÁCTICA O CONCENTRACIÓN” y “B.1. AFECTACIÓN AL EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COFECE” de este apartado, existió un periodo de 296 (doscientos noventa y seis) días naturales en el que no se notificó la DACIÓN EN PAGO a la COFECE.

Siguiendo la ponderación de los elementos a que hace referencia la “VII. SANCIÓN” de la presente resolución, y **atendiendo a las particularidades de su omisión**, la multa que le correspondería en virtud de la valoración de los elementos de la norma equivaldría a \$1,927,716.58 (un millón novecientos veintisiete mil setecientos dieciséis pesos 58/100 M.N.).

No obstante, de la información contenida en el apartado “B.4. CAPACIDAD ECONÓMICA” y “B.5.2 Multa a GYS y al SÍNDICO”, se advierte que dicho monto es mayor al monto máximo previsto en la LFCE, estimado con el **B** de los ingresos acumulables que, en el caso de GYS, corresponde a **B**, tal como se muestra a continuación:

Operación	Tiempo desde la celebración del	Ingresos	Multa mínima (Equivalente a	Multa máxima (Equivalente al	Multa a imponer
-----------	---------------------------------	----------	-----------------------------	------------------------------	-----------------

¹⁶⁹ El monto final de la multa con reincidencia es el resultado de multiplicar por dos la multa que le correspondería a BANCO VE POR MÁS, tal como lo indica el artículo 127 de la LFCE para los reincidentes.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

	INSTRUMENTO NOTARIAL hasta que la COFECE tuvo lo elementos para analizar los efectos de la DACIÓN EN PAGO		cinco mil veces la UMA)	5% de su ingreso acumulable)	
DACIÓN EN PAGO	296	B	\$518,700.00	B	\$406,724.65

En consecuencia, con fundamento en el artículo 127, fracción VIII de la LFCE y considerando los elementos objetivos del caso, se impone a GYS, una multa como sanción equivalente a **\$406,724.65 (cuatrocientos seis mil setecientos veinticuatro pesos 65/100 M.N.)**, por la omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO cuando legalmente debió hacerlo, lo cual equivale a: (i) B de los ingresos acumulables de GYS; y (ii) corresponde al B de la multa máxima que le pudiera corresponder por esa conducta.

Esta multa se estima razonable y proporcional en tanto que es la multa más cercana a la que le correspondería como infractor y atiende a la naturaleza de la infracción cometida.

3. SÍNDICO

En el EXPEDIENTE está demostrado que el SÍNDICO participó en la DACIÓN EN PAGO, que dicha concentración rebasó los umbrales del artículo 86, fracciones I y II, de la LFCE, y que se llevó a cabo sin haberla notificado y sin haber sido autorizada previamente por la COFECE.

Para cuantificar la sanción que le corresponde, resulta jurídicamente procedente graduar la multa de manera proporcional y coincidente con la actuación del SÍNDICO, considerando que **la gravedad fue media**, y que la conducta fue calificada como **intencional**. Esto es así ya que, tal como se explicó en los incisos "A.3. DURACIÓN DE LA PRÁCTICA O CONCENTRACIÓN" y "B.1. AFECTACIÓN AL EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COFECE" de este apartado, existió un periodo de 296 (doscientos noventa y seis) días naturales en el que no se notificó la DACIÓN EN PAGO a la COFECE.

Siguiendo la ponderación de los elementos a que hace referencia la "VII. SANCIÓN" de la presente resolución, y **atendiendo a las particularidades de su omisión**, la multa que le correspondería en virtud de la valoración de los elementos de la norma equivaldría a \$1,927,716.58 (un millón novecientos veintisiete mil setecientos dieciséis pesos 58/100 M.N.).

No obstante, de la información contenida en el apartado "B.4. CAPACIDAD ECONÓMICA" y "B.5.2 Multa a GYS y al SÍNDICO", se advierte que dicho monto es mayor al monto máximo previsto en la LFCE, estimado con el 5% (cinco por ciento) de los ingresos acumulables que, en el caso del SÍNDICO, corresponde a B tal como se muestra a continuación:

Operación	Tiempo desde la celebración del INSTRUMENTO NOTARIAL hasta que la COFECE tuvo lo elementos para	Ingresos	Multa mínima (Equivalente a cinco mil veces la UMA)	Multa máxima (Equivalente al 5% de su ingreso acumulable)	Multa a imponer
-----------	---	----------	---	---	-----------------

Eliminado: dos celdas y dieciséis palabras.

	analizar los efectos de la DACIÓN EN PAGO				
DACIÓN EN PAGO	296	B	\$518,700.00	B	\$16,604.45

En consecuencia, con fundamento en el artículo 127, fracción VIII de la LFCE y considerando los elementos objetivos del caso, se impone al SÍNDICO, una multa como sanción equivalente a **\$16,604.45 (dieciséis mil seiscientos cuatro pesos 45/100 M.N.)**, por la omisión de notificar la DACIÓN EN PAGO cuando legalmente debió hacerlo, lo cual equivale a: (i) **B** de los ingresos acumulables del SÍNDICO; y (ii) corresponde al **B** de la multa máxima que le pudiera corresponder por esa conducta.

Esta multa se estima razonable y proporcional en tanto que es la multa más cercana a la que le correspondería como infractor y atiende a la naturaleza de la infracción cometida.

C. Elementos particulares a considerar para efectos de la gravedad de la infracción respecto del NOTARIO PÚBLICO; afectación de las atribuciones de la COFECE, indicios de intencionalidad, multa máxima y capacidad económica.

C.1 AFECTACIÓN AL EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COFECE

De conformidad con los artículos 86, segundo y tercer párrafos,¹⁷⁰ y 127, fracción XIII,¹⁷¹ de la LFCE, el NOTARIO PÚBLICO, en virtud de la función de orden e interés público y social que realiza al actuar por delegación del Estado,¹⁷² se encontraba obligado a verificar que los actos o hechos jurídicos respecto de los cuales dio fe en sendas escrituras públicas, contaran con la autorización previa de la

¹⁷⁰ Dicho precepto establece: "Artículo 86. Las siguientes concentraciones deberán ser autorizadas por la Comisión antes de que se lleven a cabo: - - - - **I.** Cuando el acto o sucesión de actos que les den origen, independientemente del lugar de su celebración, importen en el territorio nacional, directa o indirectamente, un monto superior al equivalente a dieciocho millones de veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal; - - - - **II.** Cuando el acto o sucesión de actos que les den origen, impliquen la acumulación del treinta y cinco por ciento o más de los activos o acciones de un Agente Económico, cuyas ventas anuales originadas en el territorio nacional o activos en el territorio nacional importen más del equivalente a dieciocho millones de veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal, o - - - - **III.** Cuando el acto o sucesión de actos que les den origen impliquen una acumulación en el territorio nacional de activos o capital social superior al equivalente a ocho millones cuatrocientas mil veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal y en la concentración participen dos o más Agentes Económicos cuyas ventas anuales originadas en el territorio nacional o activos en el territorio nacional conjunta o separadamente, importen más de cuarenta y ocho millones de veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal. - - - - Los actos realizados en contravención a este artículo no producirán efectos jurídicos, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal de los Agentes Económicos y de las personas que ordenaron o coadyuvaron en la ejecución, así como de los fedatarios públicos que hayan intervenido en los mismos. - - - - Los actos relativos a una concentración no podrán registrarse en los libros corporativos, formalizarse en instrumento público ni inscribirse en el Registro Público de Comercio hasta que se obtenga la autorización favorable de la Comisión o haya transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 90, fracción V, sin que el Pleno haya emitido resolución: [...] [énfasis añadido]."

¹⁷¹ Dicho precepto establece: "Artículo 127. La Comisión podrá aplicar las siguientes sanciones: [...] **XIII.** Multas hasta por el equivalente a ciento ochenta mil veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal, a los fedatarios públicos que intervengan en los actos relativos a una concentración cuando no hubiera sido autorizada por la Comisión: [...] [énfasis añadido]."

¹⁷² Resulta aplicable el siguiente criterio emitido por el PJJ: "**NOTARIOS PÚBLICOS. NO TIENEN EL CARÁCTER DE AUTORIDAD RESPONSABLE PARA EFECTOS DEL JUICIO DE AMPARO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA).** [...]". Registro: 2000397; [TA]: 10a Época; Tribunales Colegiados de Circuito; Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro VI, Marzo de 2012, Tomo 2. Tesis: VI.1o.A.10 K (10a.). Página: 1247. Al cual se remite a efecto de evitar repeticiones innecesarias.



**Pleno
Resolución**
*Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros*
Número de Expediente: VCN-005-2023

COFECE, al haberse actualizado uno de los supuestos establecidos en el artículo 86 de la LFCE, toda vez que el NOTARIO PÚBLICO se encuentra obligado no sólo a la observancia de la LEY DEL NOTARIADO, sino a la totalidad de normas que integran el marco jurídico mexicano, incluida la LFCE.

En el presente asunto, el NOTARIO PÚBLICO tenía conocimiento que la DACIÓN EN PAGO actualizaba la fracción I, del artículo 86 de la LFCE, pues del INSTRUMENTO NOTARIAL se observa lo siguiente:

B

De lo anterior, se desprende que el NOTARIO PÚBLICO se encontraba obligado a verificar que las operaciones de las que dio fe pública en ejercicio de su función notarial, en este caso, la DACIÓN EN PAGO, actualizaba alguno de los umbrales establecidos en el artículo 86 de la LFCE. Esta autoridad no ignora que, de las constancias que obran en el EXPEDIENTE, no existe certeza de que el NOTARIO PÚBLICO haya tenido conocimiento que el INMUEBLE era el **B** activo de DESARROLLADORA y que, por lo tanto, actualizaba la fracción II del artículo 86 de la LFCE.

Al no haber realizado lo anterior, su actuar condujo a una infracción de la LFCE que tuvo un impacto negativo, así como una afectación real y directa en el ejercicio de las atribuciones de orden público de esta COFECE (en particular, en lo que se refiere al sistema preventivo en materia de concentraciones) y, por tanto, se considera una **conducta de gravedad media**.

En conclusión, se considera que el plazo entre el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés —fecha en que se celebró el INSTRUMENTO NOTARIAL y que actualizó el supuesto previsto en el artículo 127, fracción XIII, de la LFCE—, y aquella en la cual la COMISIÓN tuvo conocimiento de tal omisión —a través del escrito presentado por EAIS el treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés donde informó que se había formalizado la DACIÓN EN PAGO por medio del INSTRUMENTO NOTARIAL— y, por ende, a partir de la cual pudo ejercer sus facultades de conformidad con las DRLFCE, fue de 77 (setenta y siete) días. Lo anterior, tal como se indica en la siguiente tabla:

Conducta	Fecha en que se celebró la DACIÓN EN PAGO (INSTRUMENTO NOTARIAL)	Fecha de presentación del INSTRUMENTO NOTARIAL	Duración (días)	Duración (meses y días)
Haber protocolizado la DACIÓN EN PAGO por medio del INSTRUMENTO NOTARIAL sin haber sido autorizada por la COFECE.	16/08/2023	31/10/2023	77 días naturales	2 meses y 15 días

C.2 INDICIOS DE INTENCIONALIDAD

¹⁷³ Página 13 del INSTRUMENTO NOTARIAL.

De los argumentos manifestados por el NOTARIO PÚBLICO a lo largo del procedimiento y con base en la información contenida en el EXPEDIENTE, se reconocen como indicios de intencionalidad de la conducta cometida por el NOTARIO PÚBLICO, los siguientes:

- (i) El NOTARIO PÚBLICO en todo momento tuvo conocimiento de que la DACIÓN EN PAGO superó el umbral previsto en la fracción I del artículo 86 de la LFCE; por lo tanto, requería verificar que dicha operación contara con la autorización de la COFECE;
- (ii) El NOTARIO PÚBLICO niega haber intervenido en actos relativos a la concentración derivada de la DACIÓN EN PAGO argumentando que él únicamente cumplió con lo ordenado en la SENTENCIA. Sin embargo, de la lectura del INSTRUMENTO NOTARIAL se observa que tuvo conocimiento del monto de la operación y, en consecuencia, estuvo en posibilidad de verificar que actualizó el umbral previsto en el artículo 86, fracción I de la LFCE.
- (iii) El NOTARIO PÚBLICO inadecuadamente interpretó que la SENTENCIA era suficiente para protocolizar la DACIÓN EN PAGO sin considerar que de acuerdo con el artículo 20, fracción II, inciso a) la LEY DEL NOTARIADO, “[q]ueda prohibido a los Notarios: - - - - [...] II. Intervenir o autenticar actos o hechos: - - - - a) [...] cuyo fin sea contrario a la ley o a las buenas costumbres [...] [énfasis añadido]”. En este caso, la DACIÓN EN PAGO actualizó la hipótesis del artículo 86, fracción I de la LFCE, por lo que el NOTARIO PÚBLICO debió asegurarse que contaba con la autorización de esta COFECE antes de emitir el INSTRUMENTO NOTARIAL o, en su caso, establecer una condición suspensiva en términos del artículo 16 de las DRLFCE, al INSTRUMENTO NOTARIAL consistente en que la DACIÓN EN PAGO surtiría efectos hasta obtener la autorización de la COFECE.

Esto, aunado a los elementos de convicción que obran en el EXPEDIENTE, permiten concluir que el actuar del NOTARIO PÚBLICO obedeció esencialmente a una falta de cuidado en su función notarial.

C.3 CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN

En razón de los argumentos expuestos en los apartados denominados “C.1 Afectación al ejercicio de las atribuciones de la COFECE” y “C.2 Indicios de Intencionalidad” anteriores, se considera que la conducta del NOTARIO PÚBLICO consistente en haber intervenido en actos relativos a una concentración y protocolizarla cuando no fue autorizada por la COFECE, actuando en contravención del artículo 86 de la LFCE, es **media** por lo que hace a la afectación al ejercicio de las atribuciones de esta COFECE e intencionalidad, ya que revelan una falta de cuidado en su función notarial más que la realización de una conducta deliberada.

C.4 MULTA MÁXIMA Y CAPACIDAD ECONÓMICA

La sanción correspondiente a los fedatarios públicos que intervengan en los actos relativos a una concentración cuando no hubiera sido autorizada por la COFECE se encuentra prevista en el artículo 127, fracción XIII de la LFCE, que a la letra señala lo siguiente:

“Artículo 127. La Comisión podrá aplicar las siguientes sanciones:



**Pleno
Resolución**
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

[...]

XIII. Multas hasta por el equivalente a ciento ochenta mil veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal, a los fedatarios públicos que intervengan en los actos relativos a una concentración cuando no hubiera sido autorizada por la Comisión;

[...] [énfasis añadido]”.

En este sentido, la gradación de la multa que se imponga en razón del artículo 127, fracción XIII de la LFCE, debe tener como máximo el equivalente a ciento ochenta mil veces el salario mínimo general vigente para el Distrito Federal sin embargo, de conformidad con el “Decreto por el que se declara [sic] reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo” publicado en el DOF el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, mismo que entró en vigor el veintiocho de enero del mismo año, el cual señala en su artículo transitorio Tercero que: “todas las menciones al salario mínimo como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales [...] se entenderán referidas a la Unidad de Medida y Actualización [énfasis añadido]”.

Por tal motivo, se deberá tomar en cuenta el valor de la UMA calculada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía para el año dos mil veintitrés, considerando la fecha en que se realizaron los actos mediante los cuales el NOTARIO PÚBLICO dio fe del INSTRUMENTO NOTARIAL sin contar con la autorización previa de la COFECE, esto es, el día dieciséis de agosto de dos mil veintitrés. El valor diario de la UMA¹⁷⁴ para el año dos mil veintitrés fue de \$103.74 (ciento tres pesos 74/100 M.N.); así, tenemos que la sanción máxima que puede imponer esta autoridad de conformidad con el artículo 127, fracción XIII de la LFCE es la siguiente:

Sanción en términos del artículo 127, fracción XIII de la LFCE		
Agente Económico	Ingresos Acumulables	Multa Máxima (180,000 veces la UMA)
NOTARIO PÚBLICO	B	\$18,673,200.00

De lo anterior, se concluye que el NOTARIO PÚBLICO no cuenta con la capacidad económica suficiente para hacer frente a la sanción máxima que, en su caso, se llegara a imponer con fundamento en el artículo 127, fracción XIII de la LFCE.

C.5 IMPOSICIÓN DE LA MULTA AL NOTARIO PÚBLICO

Al graduar el grado de afectación a las atribuciones de la COFECE y la intencionalidad del NOTARIO PÚBLICO en la celebración del INSTRUMENTO NOTARIAL, esta autoridad considera que debe imponerse una multa superior a la mínima pero inferior a la máxima y debe atender a la capacidad económica del infractor. Esta metodología busca un enfoque progresivo y proporcional la sanción prevista en el artículo 127, fracción XIII de la LFCE conforme a las siguientes consideraciones:

¹⁷⁴ Ello considerando que la DACIÓN EN PAGO se llevó a cabo el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, por lo que deberá emplearse el valor de la UMA diaria vigente en el año dos mil veintitrés el cual equivale a \$103.74 (ciento tres pesos 74/100 M.N.), conforme a la publicación identificada como “UNIDAD de medida y actualización” publicada en el DOF el diez de enero de dos mil veintitrés.

¹⁷⁵ Folio 2347 a 2355.

- Dado que la multa prevista en el artículo 127, fracción XIII, de la LFCE está indexada en UMA, la multa mínima que se podría imponer equivale a 1 (una) UMA para el año dos mil veintitrés, la cual equivale a \$103.74 (ciento tres pesos 74/100 M.N.).
- La actuación del NOTARIO PÚBLICO al dar fe en el INSTRUMENTO NOTARIAL afectó las atribuciones de la COFECE ya que en ese documento se hizo constar la DACIÓN EN PAGO sin contar con una autorización por parte de esta autoridad. Esta afectación se materializó por setenta y siete (77) días que transcurrieron desde la celebración del INSTRUMENTO NOTARIAL hasta que la COFECE tuvo conocimiento de la existencia de ese documento.
- El actuar del NOTARIO PÚBLICO fue intencional ya que participó deliberadamente en el INSTRUMENTO NOTARIAL a fin de que la DACIÓN EN PAGO se perfeccionara. El NOTARIO PÚBLICO, en su carácter de fedatario público y profesional del derecho, estaba obligado a conocer los alcances y las consecuencias de la LFCE. De hecho, el NOTARIO PÚBLICO debió informar a las PARTES que la DACIÓN EN PAGO podía requerir de una autorización de la COFECE.
- Considerando los ingresos del NOTARIO PÚBLICO para el ejercicio fiscal dos mil veintitrés se considera que no podría afrontar la multa máxima que prevé el artículo 127, fracción XIII, de la LFCE, por lo que la multa a imponerse en este caso se ajusta a la baja a fin de que pueda hacer frente a la misma.

En conclusión, por su responsabilidad al haber intervenido en actos relativos a una concentración cuando no hubiera sido autorizada por la COFECE, con fundamento en el artículo 127, fracción XIII, de la LFCE, y que dicha persona física tiene la capacidad económica para hacer frente a la sanción que esta COFECE determine, se impone al NOTARIO PÚBLICO una multa de **\$97,736.10 (noventa y siete mil setecientos treinta y seis pesos 10/100 M.N.)**, dicha sanción equivale al **B** de la multa máxima prevista para esta conducta.

Esta multa se estima razonable y proporcional ya que es un monto acorde con la capacidad económica del NOTARIO PÚBLICO que toma en consideración la naturaleza de la infracción cometida por el NOTARIO PÚBLICO, el grado de afectación a las atribuciones de la COFECE y los indicios de intencionalidad del infractor.

VIII. ANÁLISIS DE LA CONCENTRACIÓN

Con la finalidad de brindar seguridad jurídica a las PARTES, de conformidad con la petición expresa de que esta COFECE autorice la DACIÓN EN PAGO, se realizó un análisis con los medios de convicción aportados y que obran en el EXPEDIENTE y se concluye que la DACIÓN EN PAGO no representa riesgos al proceso de competencia y libre concurrencia.¹⁷⁶

Por lo anteriormente expuesto, el PLENO,

¹⁷⁶ El pago de los derechos por el análisis, estudio trámite y, en su caso, autorización del PLENO respecto de la DACIÓN EN PAGO se tuvo por acreditado en el punto de acuerdo "TERCERO" del acuerdo firmado electrónicamente por la Directora General de Asuntos Jurídicos de la COFECE el catorce de octubre de dos mil veinticuatro en el EXPEDIENTE, folios 2465 a 2468.



Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023

RESUELVE:

PRIMERO. Se acredita la responsabilidad de las siguientes personas:

1. **Guadarrama y Sierra, S.C.**, por haber omitido notificar una concentración cuando legalmente debió hacerlo conforme a lo señalado en los artículos 61, 86, fracciones I y II, 87 y 127, fracción VIII, de la LFCE.
2. **Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más**, en su carácter de fiduciario en el contrato de fideicomiso de administración y actividades empresariales identificado con el número 796, por haber omitido notificar una concentración cuando legalmente debió hacerlo conforme a lo señalado en los artículos 61, 86, fracciones I y II, 87, 127, fracción VIII y 128, fracción III, de la LFCE.
3. **Marco Antonio Vega Robles**, en su carácter de síndico de **Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.**, por haber omitido notificar una concentración cuando legalmente debió hacerlo conforme a lo señalado en los artículos 61, 86, fracciones I y II, 87 y 127, fracción VIII, de la LFCE.
4. **Juan Carlos Fariña Isla**, actuando como notario público suplente de la Notaría Pública número sesenta y dos (62) de Cancún, Quintana Roo, por haber intervenido en actos relativos a una concentración que no fue autorizada por la COFECE en términos de lo señalado en los artículos 86, antepenúltimo párrafo, y 127, fracción XIII, de la LFCE.

SEGUNDO. Se imponen las multas como sanción a cada una de las personas señaladas en el resolutivo “*PRIMERO*” en los términos establecidos en la sección “*VII. SANCIÓN*” de la presente resolución.

TERCERO. Se autoriza la operación analizada en esta resolución en términos de lo establecido en la sección “*VIII. ANÁLISIS DE LA CONCENTRACIÓN*” de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE. Así lo resolvió el PLENO, en la sesión ordinaria de mérito, por mayoría de votos con relación al resolutivo “*PRIMERO*” con voto en contra del Comisionado Alejandro Faya Rodríguez únicamente por lo que respecta al SÍNDICO, al considerar que no se trata de un notificante en términos de la LFCE, por lo que no le es trasladable la obligación de notificar una concentración; por mayoría de votos con relación al resolutivo “*SEGUNDO*”, con voto en contra del Comisionado Alejandro Faya Rodríguez, únicamente por lo que respecta al SÍNDICO por las mismas razones ya mencionadas, y voto concurrente de la Comisionada Andrea Marván Saltiel respecto al cálculo de la capacidad económica de Banco Ve Por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, en su carácter de fiduciario en el contrato de fideicomiso de administración y actividades empresariales identificado con el número 796, y voto en contra igualmente de la Comisionada Andrea Marván Saltiel, únicamente respecto del carácter de reincidente del mismo agente económico, al considerar que no se acredita el supuesto establecido en el artículo 127 de la LFCE; y por unanimidad de votos con relación al resolutivo “*TERCERO*”, y se emite en la fecha que aparece en la firma electrónica de la presente resolución. Lo anterior, ante la fe del Secretario Técnico de la COFECE,

2616



**Pleno
Resolución
Desarrolladora Inmobiliaria Hotelera Playa Mujeres, S.A. de C.V.
y otros
Número de Expediente: VCN-005-2023**

de conformidad con los artículos 2, fracción VIII, 4, fracción IV, 18, 19 y 20, fracciones II, XXVI, XXVII y LVI, del ESTATUTO.

**Andrea Marván Saltiel
Comisionada Presidente**

**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**

VOTO CONCURRENTENTE

Comisionada: Andrea Marván Saltiel

Expediente: VCN-005-2023

Con fundamento en los artículos 28, fracción VI, del párrafo vigésimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 18 de la Ley Federal de Competencia Económica (en adelante “**LFCE**”); 14, fracción I, del Estatuto Orgánico de la Comisión Federal de Competencia Económica, y 33 de los Lineamientos para el Funcionamiento del Pleno de la Comisión Federal de Competencia Económica, presento **voto concurrente** respecto del **resolutivo segundo** de la resolución del procedimiento bajo el número de expediente **VCN-005-2023** (en adelante, la “**Resolución**”), aprobada en la **40ª Sesión Ordinaria** de 2024 del Pleno de la Comisión Federal de Competencia, celebrada el **24 de octubre** de 2024.

Consideraciones de derecho

En la sección “*VII. Sanción*” de la Resolución, se ponderan los distintos elementos que la LFCE establecen para efectos de graduar la sanción aplicable al agente económico que, en este caso, incumplió con la obligación de notificar una concentración cuando legalmente debía hacerlo, en términos de los artículos 86, fracciones I y II, 87 y 127, fracción VIII, de la LFCE.

Al respecto, en el apartado “*B. Elementos particulares a considerarse para efectos de la gravedad de la infracción respecto de la imputación realizada a Banco Ve Por Más, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 796, GyS y el Síndico; afectación de las atribuciones de la COFECE, indicios de intencionalidad y capacidad económica*” se toma en consideración la capacidad de económica de los infractores para efectos de graduar la multa correspondiente.

En este sentido, si bien coincido en cuanto a que se deben de imponer las multas establecidas en el resolutivo Segundo de la Resolución, **me aparto de las consideraciones** establecidas en el subapartado “*B.4.2. Banco Ve Por Más*” relativas a que, para efectos del cálculo de la sanción aplicable, debe considerarse la capacidad de económica de Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más (en adelante, “**Banco Ve Por Más**”).

Si bien fue acreditada en la Resolución la responsabilidad de Banco Ve por Más por haber omitido notificar una concentración cuando legalmente debió hacerlo, **dicha responsabilidad se actualizó en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración y Actividades Empresariales identificado con el Número 796** (en adelante, “**Fideicomiso 796**”) y no en su carácter de Agente Económico como Institución de Crédito.

Tal como lo ha sostenido el Poder Judicial de la Federación, en los contratos de fideicomiso, el fiduciario, sin perder su personalidad jurídica ni su unidad, **actúa con en un carácter distinto al de su personalidad como institución de crédito para el manejo del patrimonio**

fideicomitido, puesto que actúa única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso.¹

Así, toda vez que los fideicomisos carecen de personalidad jurídica propia conforme a nuestro sistema jurídico, es el fiduciario quien, con base en lo establecido en el contrato de fideicomiso correspondiente, así como de las facultades y obligaciones establecidas en la legislación financiera, realiza los actos jurídicos necesarios para conseguir los fines del fideicomiso. Sin embargo, resulta fundamental reconocer que estos actos no son realizados en su carácter de institución de crédito, sino de manera distinta e independiente, actuando única y exclusivamente en el manejo del patrimonio fideicomitido.

Si bien el hecho de tomar en consideración la capacidad económica del Fideicomiso 769 o la de Banco Ve Por Más no tiene transcendencia alguna respecto al cálculo final de la multa aplicable, sí es importante en términos conceptuales, puesto que, por las razones previamente señaladas, considero que la única capacidad económica que esta Comisión debe tomar en cuenta para establecer la multa correspondiente es la del patrimonio del Fideicomiso 769 y **no así la de Banco Ve Por Más como institución de crédito.**

¹ Al respecto resultan aplicables las siguientes tesis: **“RESPONSABILIDAD FIDUCIARIA. EN TÉRMINOS DEL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 80 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO SON CORRESPONSABLES DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE OCASIONE SU DEPARTAMENTO, DIRECCIÓN O DIVISIÓN FIDUCIARIA”**. Registro digital: 2028277 [TA]; 11ª Época; TCC; Gaceta del S.J.F. Libro 34, febrero de 2024, Tomo V, página 4717. I.5o.C.146 C (11a.); así como: **“SOCIEDADES ANONIMAS, PERSONALIDAD JURIDICA DE LAS. FIDEICOMISO”**. Registro digital: 240758 [TA]; 7ª Época; Tercera Sala; Semanario Judicial de la Federación. Volumen 145-150, Cuarta Parte, página 463.



Número de Expediente: VCN-005-2023
Número de Páginas: 3

Sello Digital

No. Certificado

Fecha

B6oEIR3rsXLX2BM7J1PMqkojyhZSNIkbVfPfN0I
Mg95ivQcXTsSdL17Qxclmf6FLhm+g3fOK0PiQP
vmrS89C6R8s2VEF oQAcMsZX+2dlc4F 1IW+HJN
dBvH376N0V0ko3SCyP4+ncJ2o9Oe/pdAMdl6da
9LqaDEKK/3u8r/HW9c1VJGHTJjs96pKVf4czwK7
v9lZjMPf49nitg7 1glR3RiQISh9f+Y2M4IDEs5t 1kY
hJ7T7fqQLMe89Zu2H5Yq3aZ2rBbeJjHYTDSqm
DSs9mAuyKlzwUkZcx4m3FhOgthqmgx3gXGN
9F/qmDrLYeD8K4EUD66m1VVuSqu0eU+FXVO
Q==

00001000000513723553

miércoles, 30 de octubre de 2024, 06:44 p. m.
ANDREA MARVAN SALTIEL



2620

Número de Expediente: VCN-005-2023
Número de Páginas: 153

Sello Digital

No. Certificado

Fecha

ba/l7zKqNKD67NC3BK25IRBG4HhMDRuP4hWI
nvkOggKq4Ob0kNKImuDYtmA2HHDF6wPk8P
bGk3iH0h4/6KgMI3TIX3X+fZJAPmAKg2GknQv2
0C7Fc+shm7o3oUqMx5jiDPSj55TptcdPip2SR
+I9IVP5/1bEsg2YAGL6pzTSJzeuCP25+m2PKU/
oEOhwhmTA0vSavU0uhz8+PSXpL2pvkm/Rzvu
RfEwzOxysX71Lz0OWhCk5H+AJe9AsNxcHXA1
1E/QD5i8BNxFY2iqJptVKBNIUAI/fvmB6b94q1g9t
2/3dgs+5CrnwJg+VMsTZl/1AUQvF+WkV2woRQ
gvQ7A==

00001000000705289306

jueves, 31 de octubre de 2024, 03:29 p. m.
JUAN FRANCISCO VALERIO MENDEZ

NTIGI20yeJ+5XFQ7vA2ISifg+s9Y1qfohxBIQRKy
g6UluR7lcDeCnsBVTiy0vEt73iS+LMS7TuPISCts
d2N38kfgsRvMymMwqp4DPAjYxmyKi9me5w
RjhqsXk9e7uZzCOXbbZ76ZRedgcQmaO6NoZt
pur2+VOVsiKSHNuwGULGUdzHIFTC10P/odF92
c3cO7Y+nJDZml601hqmdp7s1d7+Dzid81aYxQp
cdQTMxoMlzge+VYmQ165ZTNhNBsFMAyPebF
njE3u1M0tvrOvbxKFNf0zC9vzDwVu+Be2pEDZy
57XTF/OgDLhib+YIV1NihB6cAleoqWqtdVBoAID
9w==

00001000000703050164

jueves, 31 de octubre de 2024, 03:17 p. m.
BRENDA GISELA HERNANDEZ RAMIREZ

kcUilivc7bpuOGXp+fKeozhrcfXsJl++dveyaSU
NyK1dqfu0ah4veszEQXV4Uagnii/h2otY1vCOnt1t
P/18JnlEochQI8uajTIIL+ctf/R+NDQGCahY1va2d6
HfZtw2p/LaXGN7UDW0NOpVbGf1c+UNrLb3euO
pr5c0XVmC6gkuqWKzWGBOWJDEaM/TlzfHKzB
nVI0VisC/1ewQeaEZ30VETGuPty4nvoqmxo+A
5X3ZpsnY8lzwXp/rSpFXLc49x4c02Mc9G5sKQ7
dAnn90MwEdjmvJvHOXkkml/KxWtfqj36ByWYy
Y1TRyveGZjON9Cv99Zygc+HFdstf08amQ==

00001000000707787623

jueves, 31 de octubre de 2024, 02:05 p. m.
RODRIGO ALCAZAR SILVA

CrCB77DMATHLVgx2qbq7a9vCQ9maQagkb47
pb41KjRPwZ4WGHZHK1LWDPjT2gN1o7CGblSf
PXoONmS4IB2SSHj6o1t399i2M34NWZTupezot7
ehttODANeY4njOJjhU/QM0YHA+RIGUYE11jCR
3Xu1WOAtHJAAcATMJgyF327uMDmOLnROF+
XXD8YZuvly+7p/aMzKx85MwsvbIUr6x2Vd4h99r
sL53DhMNjGHqWvzyOcTyXm7SlcC8GqRVTr01
hKuSSRzAmqSZfVVPKQDfX549aNsZxjs0+4hA8
wplJw7nAvSBK7VqRrS8LeJv249fK3utCt+sL5vre
7e4EPw==

00001000000513129202

jueves, 31 de octubre de 2024, 12:38 p. m.
ANA MARIA RESENDIZ MORA

Vy0m+URIHfXWbMfhc7Wqc7TsFpRe4zQeP+1
VrUn+IKB94gy/nwOYjhZ57ZO0ZdPaUcK44CnZ R
Yh+68/N+vPhAyKpKzS0M4rP/rJrIRWZzMKlyctJ
X4be6ippPdWt0dcrExsUixQUwyT8g5q4iGd45dB
SnDFn7i4w9OUE2gu1wu42xn8VsZOjihASTxiFyv
jXQH6DeFotENf5p6bFwKpajNhtijRG4C1BicD9q
k1P/Ca7W4L4+gxHjKbzvacunrlzxAWYOVwSIK2
W/n7ix1XBTWSy4ll/1/2V362S1SrEjlp2P/gXH1r9Y
9Clu2R64PiP0fC0vDUxEd6DiTUhzw==

00001000000705452429

jueves, 31 de octubre de 2024, 12:37 p. m.
JOSE EDUARDO MENDOZA CONTRERAS

e/20gDW/qJn0hC2HmwAvECul2GKrpzy5LnWUN
CrS3dqk9XvTuNuQ1xFz6a0tWMfnoNQ31eHBSi/
6h9zwmwQMTJgtYjiltC/XLoM8cN80/6L10vuph9
QxdAXgHD0wWLFwY+Edo4U/FEW5zB0W6rYhB
8EZIGM8MEkbGirW8iusRvS1UxWnyyGhpoPHd
EMpuq8+111Yn2lkrIZycR15W0UirtAUonb2nXrtr
iZypTMIrN+6AvEWLbN0AEWskExyOycPK52v/1
Et+whTe52ODq2vMt5VwvNwTJqIYET7R/UrGJh
UHgKpMwOj/VKQDR82kWZTv2CM2RfzpePLy
i/LGg6tw==

00001000000513723553

jueves, 31 de octubre de 2024, 12:32 p. m.
ANDREA MARVAN SALTIEL

IbqU0zOONsbbl09461zgHdR3JAjKDA3L17aJ8c
KYbEiJzZUewcgHvrXA4pwsEGNRBAUF71U1ogv
YsEd6DwSvlWyOgz5QKstKODEzh+pIreYYX7S7
EE6olz+vKveJhCAevJRsmlYACrdjRhNxq7bg6Adj
Gy/u/N4N12HBZISoaxfscNK2HqUb pBwG6CkAsl
xD/s4sM9dQn+TDsKaAf/n4vijMAVod26C+seHp7l
WB3P0gnK2kfNIOTzvaov60AIJAC/01rmlekiWCn
PYk5z+JEoJ/ukNQ4e8Z19fiiPJGwzA39lxF0m5Poi
6SRcXYTYTMaOsQulbTDolNJWzs4mHA==

00001000000704356265

jueves, 31 de octubre de 2024, 12:30 p. m.
GIOVANNI TAPIA LEZAMA

O3TDTBbk3uCsXqh/ieWEBHjWsrq0/1pTy+Qtuh
TLjvzqWXCa4ZbY5Gm9iD9eWNRm6xU52VPyJc
78bjDR+SFapoT1wxW6fLpxkZ9EVCr5o6MDY/e
gPqC9IVQqPxDGBMntJPJCvRy2B2E7DhDir9w
511b10puMMLQbF4o9/NX35raA9nzj/b68I2Rqcs
VswTcaM/vKL3JnsSwJm3aaPpzjrlCn/QwxocU7li
bLFLQRvQ7W8kuWXncBmhd1pDrvXeJAQod9
7QfdQJETH9xD428RdZ3J8Xs7fXMY2Ma7l6tizY

00001000000512348861

jueves, 31 de octubre de 2024, 12:30 p. m.
ALEJANDRO FAYA RODRIGUEZ



Número de Expediente: VCN-005-2023
Número de Páginas: 153

Sello Digital

No. Certificado

Fecha

Cf01wB4Bo5JiBnGRO86X5AHUMWGazk1IBHb
BW6ug==



SIN TEXTO