



**Pleno**  
**Resolución**  
**Expediente CNT-128-2016**

Ciudad de México, diez de enero de dos mil diecisiete.- Visto el expediente administrativo al rubro citado, el Pleno de esta Comisión Federal de Competencia Económica ("Comisión"), en sesión celebrada el seis de enero del mismo año, con fundamento en los artículos 28, párrafos décimo cuarto y vigésimo, fracciones I y VI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 4, 10, 12, fracciones I, X y XXX, 58, 59, 61, 63, 64, 86, fracción I, 87 y 90 de la Ley Federal de Competencia Económica ("LFCE");<sup>1</sup> 1, 5, 8, 15, y 30 de las Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica ("DRLFCE");<sup>2</sup> 1, 4, fracción I, y 5, fracciones I, VI, XXI y XXXIX, del Estatuto Orgánico de la Comisión Federal de Competencia Económica ("Estatuto"),<sup>3</sup> resolvió de acuerdo a los antecedentes y consideraciones de derecho que a continuación se expresan.

**I. ANTECEDENTES**

**Primero.** El ocho de noviembre de dos mil dieciséis, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del fideicomiso de inversión en bienes raíces identificado con el número F/1401 ("Fibra Uno"); Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como fiduciario del fideicomiso identificado con el número 2464 ("Fideicomiso Escatto"); Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como fiduciario del fideicomiso identificado con el número 2594 ("Fideicomiso Tepotzotlán"); Banco Azteca, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, a través de su Dirección Fiduciaria, actuando como fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración y arrendamiento de inmuebles identificado con el número F/933 ("Fideicomiso RT"); y [REDACTED] actuando por su propio derecho (los [REDACTED] y junto con Fibra Uno, el Fideicomiso [REDACTED], el Fideicomiso [REDACTED] y el Fideicomiso [REDACTED] los "promoventes") notificaron a la Comisión su intención de realizar una concentración ("escrito de notificación"), conforme a lo establecido en el artículo 90 de la LFCE.

**Segundo.** Mediante escrito presentado el catorce de noviembre de dos mil dieciséis, el representante común de los promoventes, presentó información y documentación en alcance al escrito de notificación.

**Tercero.** Por acuerdo de dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis, notificado personalmente el dieciocho de noviembre del mismo año, esta Comisión previno a los promoventes para que presentaran la información faltante, toda vez que el escrito de notificación no reunió los requisitos a los que se refieren las fracciones III, V, VI, VII, VIII y XI del artículo 89 de la LFCE ("Acuerdo de Prevención").

**Cuarto.** Mediante escrito presentado el diecisiete de noviembre de dos mil dieciséis, el representante común de los promoventes, presentó información y documentación complementaria para el análisis de la operación notificada. Dicho escrito se tuvo por presentado, junto con el documento anexo al mismo, mediante acuerdo

<sup>1</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") el veintitrés de mayo de dos mil catorce.

<sup>2</sup> Publicadas en el DOF el diez de noviembre de dos mil catorce y su modificación publicada en el mismo medio oficial el cinco de febrero de dos mil dieciséis.

<sup>3</sup> Publicado en el DOF el ocho de julio de dos mil catorce.



**Pleno  
Resolución  
Expediente CNT-128-2016**

de dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis y se notificó personalmente el veinticuatro de noviembre del mismo año.

**Quinto.** Mediante escrito presentado el cinco de diciembre de dos mil dieciséis, el representante común de los promoventes presentó la información y documentación requerida mediante el Acuerdo de Prevención.

**Sexto.** Por acuerdo de siete de diciembre de dos mil dieciséis se tuvo por presentado la información y documentación referida en el Antecedente Anterior, asimismo de conformidad con el numeral Cuarto del acuerdo de siete de diciembre de dos mil dieciséis, y en cumplimiento de la fracción VII, inciso b), del artículo 90 de la LFCE, esta Comisión emitió el acuerdo de recepción a trámite a partir del cinco de diciembre del mismo año. El acuerdo se notificó por lista el ocho de diciembre de dos mil dieciséis.

**Séptimo.** Mediante escrito presentado el ocho de diciembre de dos mil dieciséis, el representante común de los promoventes presentó información y documentación para el análisis de la operación notificada, mismo que se tuvo por presentando y por hechas sus manifestaciones, por acuerdo de ocho de diciembre de dos mil dieciséis, publicado mediante lista del doce de diciembre de dos mil dieciséis.

## **II. CONSIDERACIONES DE DERECHO**

**Primera.** La Comisión tiene a su cargo la prevención de concentraciones cuyo objeto o efecto sea disminuir, dañar o impedir la competencia y la libre concurrencia. Asimismo, está facultada para impugnar y sancionar aquellas concentraciones y actos jurídicos derivados de éstas, cuyo objeto o efecto sea disminuir, dañar o impedir la competencia y la libre concurrencia, en la producción, distribución y comercialización de bienes y servicios en la República Mexicana. Por ende, podrá autorizar las concentraciones que no sean contrarias al proceso de competencia y libre concurrencia en términos de la LFCE.

**Segunda.** La operación notificada consiste en la adquisición por parte de Fibrá Uno de un portafolio inmobiliario integrado por: i) los derechos fideicomisarios del Fideicomiso identificado con el número 2304 ( [REDACTED] ) el cual tiene aportado a su patrimonio [REDACTED] inmuebles industriales y [REDACTED] lotes de terreno sin construcciones ( [REDACTED] ), en donde se construirán naves industriales. Los Inmuebles [REDACTED] están ubicados en el municipio de [REDACTED] ii) un lote de terreno sin construcciones en donde se construirán naves industriales ( [REDACTED] ) en el municipio de [REDACTED] propiedad del Fideicomiso identificado con el número 2464, [REDACTED]; y iii) [REDACTED] fracciones de terreno sin construcciones ( [REDACTED] ), en donde se construirán naves industriales, propiedad del Fideicomiso identificado con el número 2594 ( [REDACTED] ) ubicados en [REDACTED]

La operación se notificó de conformidad con lo dispuesto en los artículos 86 fracción I, y 87 de la LFCE y se tramitó conforme al procedimiento descrito en el artículo 90 de la misma.

Fibra Uno es un fideicomiso mexicano de inversión en bienes raíces, emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. Es propietario de un portafolio inmobiliario de [REDACTED] inmuebles que se destinan [REDACTED] Su portafolio comprende [REDACTED]



**Pleno**  
**Resolución**  
**Expediente CNT-128-2016**

[REDACTED] ubicados en diferentes estados de la República Mexicana.

[REDACTED]

El Fideicomiso 1487 es un fideicomiso que tiene participación en el Fideicomiso [REDACTED] y en el Fideicomiso [REDACTED]

El Fideicomiso RT es un fideicomiso irrevocable de administración y arrendamiento de inmuebles. El Fideicomiso RT tiene participación en el [REDACTED]

El Fideicomiso [REDACTED] es un fideicomiso cuyo único objeto consiste en construir y desarrollar naves industriales.

El Fideicomiso [REDACTED] es un fideicomiso cuyo único objeto es la construcción y desarrollo de naves industriales.

Los miembros de la familia [REDACTED] incluyendo a los Señores [REDACTED] forman parte del fideicomiso de control de Fibra Uno. Asimismo, esta familia forma parte de [REDACTED], mediante el cual también participan, fuera de Fibra Uno en el mercado de desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles. [REDACTED] está compuesto por un grupo de personas físicas y morales, incluyendo a los miembros de la Familia [REDACTED] y la Familia [REDACTED] y se dedica a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos comerciales en México, incluyendo inmuebles industriales, comerciales, oficinas y de uso mixto.

Tratándose de los Inmuebles [REDACTED] y del Inmueble [REDACTED] el mercado relevante es el arrendamiento de bienes inmuebles [REDACTED]

Tratándose del Parque Industrial [REDACTED] el mercado relevante es el arrendamiento de bienes inmuebles [REDACTED] Se considera que tienen una dimensión geográfica local, toda vez que, la ubicación de los inmuebles es una variable central en la elección de los clientes.

[REDACTED]

<sup>4</sup> Escrito inicial folio 0021.

3



**Pleno  
Resolución  
Expediente CNT-128-2016**

Del análisis realizado por la Comisión se desprende que la operación notificada tendría pocas posibilidades de disminuir, dañar o impedir la competencia y libre concurrencia en el arrendamiento de bienes inmuebles industriales clase A en la ZMT. Además, se identificaron diversos competidores, como [REDACTED]

Tampoco se prevén efectos contrarios a la competencia en el mercado de [REDACTED] ya que, el Parque Industrial [REDACTED] actualmente solo cuenta con lotes sin construcciones y la transacción implicaría, en su caso, la creación de oferta.

La operación no contempla cláusulas de no competencia.

Por lo anteriormente expuesto, el Pleno de esta Comisión:

**RESUELVE**

**PRIMERO.** Autorizar la realización de la concentración notificada por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del fideicomiso de inversión en bienes raíces identificado con el número F/1401; Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como fiduciario del fideicomiso identificado con el número 2464; Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como fiduciario del fideicomiso identificado con el número 2594; Banco Azteca, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, a través de su Dirección Fiduciaria, actuando como fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración y arrendamiento de inmuebles identificado con el número F/933; y [REDACTED] actuando por su propio derecho, relativa al expediente en que se actúa, de acuerdo con los antecedentes, consideraciones de derecho señalados a lo largo de esta resolución y en los términos en que se presentó conforme al escrito de notificación y los documentos e información contenida en el expediente en que se actúa.

**SEGUNDO.** La presente autorización tendrá una vigencia de seis meses contados a partir de que surta efectos la notificación de la misma, plazo que podrá ser prorrogado, por una sola ocasión, hasta por otro periodo similar en casos debidamente justificados, de conformidad con los artículos 90 párrafo segundo, de la LFCE; así como 22 y 37 de las DRLFCE.

**TERCERO.** Los promoventes deberán presentar la documentación que acredite la realización del acto o actos relativos a la ejecución de la operación conforme al escrito de notificación y los documentos presentados por los promoventes que constan en el expediente en el que se actúa, dentro de un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la fecha en la que ésta se haya consumado, de conformidad con los artículos 114, primer párrafo, de la LFCE y 23 de las DRLFCE, siempre que dicho acto o actos se hayan realizado dentro del plazo determinado en el resolutivo SEGUNDO anterior.

**CUARTO.** Esta resolución se otorga sin prejuzgar sobre otras autorizaciones que en su caso deban obtener los agentes económicos involucrados en la concentración de otras entidades u órganos gubernamentales, ni sobre la realización de prácticas monopólicas u otras conductas anticompetitivas que, en términos de la LFCE, disminuyan, dañen o impidan la libre concurrencia o la competencia económica, por lo que no releva de otras responsabilidades a los agentes económicos involucrados.



**Pleno  
Resolución  
Expediente CNT-128-2016**

Así lo resolvió, por unanimidad de votos, el Pleno de esta Comisión en la sesión de mérito, con fundamento en los artículos citados a lo largo de la presente resolución, ante la ausencia temporal de la Comisionada Presidenta Alejandra Palacios Prieto, quien votó en términos de lo establecido en el artículo 18 segundo párrafo de la LFCE, supliéndola en funciones el Comisionado Alejandro Ildelfonso Castañeda Sabido de conformidad con los artículos 19 y 20 fracción V, de la LFCE y el oficio número PRES-CFCE-2017-009. Lo anterior, ante la fe del Secretario Técnico, quien actúa con fundamento en los artículos 4, fracción IV, 18, 19 y 20, fracciones XXVI, XXVII y LVI, del Estatuto.- Conste.

**Alejandro Ildelfonso Castañeda Sabido  
En suplencia por ausencia de la Comisionada Presidenta**

**Alejandra Palacios Prieto  
Comisionada**

**Jesús Ignacio Navarro Zermeno  
Comisionado**

**Martín Moguel Gloria  
Comisionado**

**Benjamín Contreras Astiazarán  
Comisionado**

**Eduardo Martínez Chombo  
Comisionado**

**Brenda Gisela Hernández Ramírez  
Comisionada**

**Sergio López Rodríguez  
Secretario Técnico**

c.c.p. José Luis Ambriz Villalpa. Director General de Concentraciones. Para su seguimiento.

10 de enero de 2017.

Asunto: Concentración entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso número F/1401 (Fibra Uno), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario de los fideicomisos número 2464 (Fideicomiso Escatto) y 2594 (Fideicomiso Tepotzotlán), Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, a través de su Dirección Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso número F/933 (Fideicomiso RT) y diversas personas físicas.

Expediente: CNT-128-2016.

Sesión del Pleno: 6 de enero de 2017.

Ponente: Jesús Ignacio Navarro Zermeño.

Comisionada: Alejandra Palacios Prieto.

El presente documento contiene información reservada o confidencial en términos del acuerdo de fecha siete de diciembre de dos mil dieciséis, contenido en el expediente CNT-128-2016 por el cual se clasificó la información que se encuentra sombreada.

## 1. Antecedentes

El 8 de noviembre de 2016, se notificó una concentración ante la Comisión Federal de Competencia Económica, que consiste en la adquisición por parte de Fibra Uno de un portafolio inmobiliario integrado por: i) los derechos fideicomisarios del Fideicomiso identificado con el número 2304 [REDACTED] propiedad de Fideicomiso RT y las personas físicas; ii) [REDACTED] terreno sin construcciones (inmueble [REDACTED], propiedad del Fideicomiso [REDACTED] y iii) [REDACTED] de terreno sin construcciones (inmuebles [REDACTED], propiedad del Fideicomiso [REDACTED]

La operación actualiza la fracción I del artículo 86 de la Ley Federal de Competencia Económica.

## 2. Las partes

### Comprador:

- Fibra Uno es un fideicomiso mexicano de inversión en bienes raíces, emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. Es propietario de un portafolio inmobiliario de [REDACTED] que se destinan al arrendamiento, ubicados en diferentes estados de la República Mexicana.

### Vendedores:

- Fideicomiso [REDACTED] es un fideicomiso mexicano cuyo único objeto consiste en construir y desarrollar naves industriales.
- Fideicomiso [REDACTED] es un fideicomiso mexicano cuyo único objeto es la construcción y desarrollo de naves industriales.
- Fideicomiso RT es un fideicomiso mexicano irrevocable de administración y arrendamiento de inmuebles. Tiene participación en el Fideicomiso [REDACTED] el Fideicomiso [REDACTED] y el Fideicomiso [REDACTED]

- Personas físicas, miembros de la familia [REDACTED] quienes forman parte del fideicomiso de control de Fibra Uno y del [REDACTED] mediante el cual también participan en el mercado de desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles.

Objeto:

- [REDACTED]

### 3. Análisis de la operación

El mercado relevante de los inmuebles [REDACTED] y el inmueble [REDACTED] es el arrendamiento de bienes inmuebles [REDACTED]. Para los inmuebles [REDACTED] el mercado relevante es el arrendamiento de bienes inmuebles [REDACTED]. Tienen una dimensión geográfica local, ya que la ubicación de los inmuebles es una variable central en la elección de los clientes.

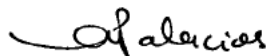
En el mercado de la [REDACTED] se identificaron diversos competidores, como [REDACTED].

En el mercado de [REDACTED] el inmueble actualmente sólo cuenta con lotes sin construcciones y la transacción implicaría, en su caso, creación de oferta.

Por lo anterior, considero que existen pocas probabilidades de que la operación afecte la competencia y libre concurrencia.

### 4. Voto

- Autorizar la concentración.



Alejandra Palacios Prieto