

REFORMA COMPETENCIA ECONÓMICA

REFORMAS A LA LEY FEDERAL DE COMPETENCIA ECONÓMICA Y SU IMPACTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO MEXICANO.

El pasado 16 de julio de 2025 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto mediante el cual se reformaron diversas disposiciones de la Ley Federal de Competencia Económica (la "LFCE"), dentro de las cuales, la principal modificación consiste en la desaparición de la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE") como órgano constitucionalmente autónomo y la creación de la Comisión Nacional Antimonopolio (la "CNA") como un organismo público descentralizado de la Administración Pública Federal sectorizado a la Secretaría de Economía (la "Reforma")

A continuación, les presentamos un resumen de los puntos principales de la Reforma que impactan al mercado inmobiliario en México:

A

Comisión Nacional Antimonopolio. La CNA asume las tareas y recursos (incluyendo las plataformas digitales) de COFECE y del Instituto Federal de Telecomunicaciones en materia de competencia económica, asimismo, el pleno de la CNA estará compuesto por 5 comisionados (a diferencia de COFECE que contaba con 7 comisionados). La CNA asumirá la dirección de la política de competencia en México a partir de que se ratifiquen todos los miembros del pleno de la CNA

C

Reducción de Umbrales. Se redujeron los umbrales que actualizan la obligación de notificación de una concentración ante la CNA, para quedar como sigue:

- Valor de la Transacción. El primer umbral de 18 a 16 millones de UMAs, el monto aproximado en dólares para este supuesto es de ~USD\$97.5 millones¹
- Valor del Target. El segundo umbral, relativo al supuesto de que tenga lugar la acumulación del 30% (antes 35%) o más de un target (sociedad o negocio) cuyos activos o ventas anuales superen los 16 millones de UMAs (antes 18 millones de UMAs)
- Tamaño de los Participantes. Cualquier operación cuyo monto supere los 7 millones de UMAs (antes 8.4 millones de UMAs), que equivale a ~USD\$42.6 millones, y en las que los participantes tengan activos o ventas anuales en conjunto que superen los 40 millones de UMAs (antes 48 millones de UMAs) que equivale a ~USD\$243.9 millones

B

Gun Jumping. Se eleva a rango de la LFCE el procedimiento de verificación de una concentración no notificada (VCN), cuando la misma superó los umbrales y debió haber sido notificada ante la autoridad de competencia

D

Excepciones de Notificación. Se eliminan 2 excepciones para no llevar a cabo la notificación de una concentración cuando la misma supere los umbrales:

- Los actos jurídicos relacionados con acciones, partes sociales o fideicomisos verificados en el extranjero, con participación de sociedades no residentes para efectos fiscales en México, no resultaba notificable siempre y cuando no se adquiriera el control sobre activos o sociedades en México
- La adquisición por parte de fondos de inversión de acciones, partes sociales, unidades de participación o fideicomisos, no resultaba notificable cuando:
 - Se realizaba con fines meramente especulativos
 - Representaba la primera incursión del fondo en el mercado relevante aplicable

¹ Todos los montos expresados en dólares fueron calculados considerando el tipo de cambio del día de hoy (MXP\$18.5570)



E

Operaciones que no superan Umbrales. Se incrementó de 1 a 3 años el plazo para que una operación que no superó los umbrales de notificación pueda ser investigada por cualquier motivo establecido en la LFCE por la CNA

F

Reducción de Plazos. Hubo una importante reducción en los plazos para emitir resoluciones y/o llevar a cabo investigaciones, por lo que hace a los procedimientos de notificación de concentraciones, el plazo para emitir la resolución una vez que el procedimiento es admitido a trámite, se redujo en un 50% por ciento, es decir, de 60 a 30 días hábiles

G

Incremento en Multas. La CNA tendrá un amplio margen de herramientas de coerción para la consecución de sus políticas de competencia, toda vez que, además de modificaciones para alinear la política de competencia en México con prácticas llevadas a cabo en el extranjero, se aumentaron las sanciones aplicables en un promedio de 50% a partir de la Reforma. Es importante mencionar que, la sanción aplicable en casos de gun jumping (la más común en el mercado inmobiliario) fue establecida dentro del rango de mínimo 50,000 UMAS (~USD\$304,897) y máximo 8% de los ingresos de las partes involucradas

H

Atenuante a Multas. Otro de los puntos más interesantes de la Reforma, fue que se estableció la posibilidad de que, previo al pago de derechos, la CNA certifique los programas de cumplimiento a la LFCE que las empresas tengan establecidos, dicha certificación tendrá una vigencia de 3 años y podrá ser valorado por la CNA como un atenuante en procedimientos que puedan resultar en una sanción. Al respecto, dentro del reglamento de la FCE y las disposiciones regulatorias que sean emitidas respecto de este tema, se establecerán los términos y condiciones para llevar a cabo la certificación



Es importante aclarar que,

- El impacto de la Reforma en el mercado inmobiliario mexicano fue matizado al eliminarse de la iniciativa de Reforma la obligación de notificar cualquier joint venture, independientemente de la actualización de los umbrales de notificación
- La Reforma no implica un incumplimiento a las disposiciones del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC).

Alejandro Trujillo
atrujillo@trujilloabogados.mx

Mariana Díaz
mdiaz@trujilloabogados.mx

Néstor Velasco
nvelasco@trujilloabogados.mx

 Trujillo Abogados 

Este Newsletter es preparado y publicado por Trujillo Abogados Inmobiliarios, S.C., como un servicio de noticias y actualizaciones legislativas para clientes y amigos, con fines exclusivos de divulgación. La información contenida en esta publicación no constituye opinión alguna de nuestro despacho o debe ser considerada ni tratada como una asesoría legal y no podrá ser utilizada ni citada sin nuestra autorización previa y por escrito. En caso de requerir análisis o explicación adicional sobre el tema de referencia, les sugerimos contactar a cualquiera de los socios de nuestro despacho.