México, Distrito Federal, a veintidós de mayo de dos mil catorce.- Visto el expediente al rubro citado, el Pleno de esta Comisión Federal de Competencia Económica, en sesión celebrada el mismo día, con fundamento en lo dispuesto en los artículo 28, párrafo primero, segundo, décimo cuarto, vigésimo, fracciones I y IV y vigésimo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Primero y Séptimo transitorios del "*Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de los artículos 6°, 7°, 27, 28, 73, 94 y 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de telecomunicaciones*", publicado en el Diario Oficial de la Federación el once de junio de dos mil trece; 1°, 2°, 3°, 8°, 9°, fracción I, 23, 24, fracciones IV y XIX, 25 y 33, fracción VI de la Ley Federal de Competencia Económica; 1° del Reglamento de la Ley Federal de Competencia Económica; así como 1°, 5°, fracción I, 10, 11, fracciones I y XVI, 12 y 13 del Estatuto Orgánico de la Comisión Federal de Competencia Económica, resolvió de acuerdo a los antecedentes, consideración de Derecho y resolutivos que a continuación se expresan:

GLOSARIO:

Para los efectos de la presente resolución se entenderá por:

ACUERDO DE CUMPLIMIENTO	Acuerdo emitido por el PLENO, mediante el cual se ordenó dejar sin efectos la resolución emitida el primero de diciembre de dos mil nueve en los autos del expediente RA-044-2009, así como la resolución emitida el nueve de julio de dos mil nueve en los autos del EXPEDIENTE.[1]
ACUERDO DE INICIO	Acuerdo de inicio de la investigación publicado en el DOF el diecinueve de julio de dos mil siete.
ADOLFO DURÁN	Adolfo Durán Ruiz, corredor titular de CASA MÉXICO.
AJIJIC	Ajijic Property Trust, S.C., conocida bajo el nombre comercial de "Ajijic Real Estate".
AMBIANCE FINE HOMES	Nombre comercial bajo el cual ANTJE GROPPE presta sus servicios como corredora inmobiliaria.
AMPI CHAPALA	Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios Sección Chapala, A.C.
AMPI GUADALAJARA	Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios Sección Guadalajara, A.C.
AMPI NACIONAL	Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C.
ANTJE GROPPE	Antje Groppe Petzold de Andrade, quien presta sus servicios como corredora inmobiliaria bajo el nombre comercial de AMBIANCE FINE HOMES.
ARELLANO CORPORATION	Nombre comercial bajo el cual PEDRO ARELLANO presta sus servicios como corredor inmobiliario.
ARQUITECTURA ARMÓNICA	Arquitectura Armónica, S.A. de C.V., conocida bajo el nombre comercial de "Aarmonica Real Estate".

[1] Folios 10782 a 10784.

BELLA VISTA	Bella Vista Chapala, S.A. de C.V.
BEVERLY EVANS	Beverly Jane Evans Hampton de Hunt, corredora titular de la agencia LAGUNA REAL.
BUEN CLIMA	Buen Clima Realty, S.C., conocida bajo los nombres comerciales de "Absolut Fenix Real Estate" o "ReMax Fenix".
CASA MÉXICO	Casa México MLS Bienes Raíces, S.A. de C.V., conocida bajo el nombre comercial de "Casa México Real Estate".
CENTURY 21	Vista Bienes Raíces y Asociados, S.A. de C.V., conocida bajo el nombre comercial de "Century 21 AccessMex".
CFC o COMISIÓN	Comisión Federal de Competencia.
CFPC	Código Federal de Procedimientos Civiles.
CHAPALA REALTY	Chapala Realty, S.A. de C.V., conocida bajo el nombre comercial de Coldwell Banker".
CÓDIGO CIVIL	Código Civil del Estado de Jalisco.
COFECE	Comisión Federal de Competencia Económica.
CONTINENTAL	Continental Realty, S.A. de C.V., conocida bajo el nombre comercial de "Continental Realty".
CPEUM	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
CRISTINA ROJAS	Cristina del Carmen Rojas Vargas, corredora de la agencia CENTURY 21.
DÉCIMO PRIMER TCC	Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito.
DENUNCIANTE	Justus Hauser Hollatz, actuando por su propio derecho y como administrador de BELLA VISTA.
DESCON	Descon Realty, S.A. de C.V., conocida bajo el nombre comercial de "Re/Max Ajijic".
DIXIE NICHOLSON	Dixie Lee Ann Nicholson, corredora titular de la agencia BUEN CLIMA.
DOF	Diario Oficial de la Federación.
EAGER	Eager y Asociados, S.A. de C.V., conocida bajo el nombre comercial de "Eager & Asociados Real Estate".
EL TÉPALO	Inmobiliaria el Tépalo, S.A. de C.V., conocida bajo el nombre comercial de "Vita Real Living Concepts".
ESTATUTO ORGÁNICO	Estatuto Orgánico de la COFECE.
ESTATUTOS GIL	Los estatutos sociales de GIL.
EXPEDIENTE	El expediente DE-019-2007. En lo sucesivo, las referencias se entenderán realizadas respecto de dicho sumario, salvo que expresamente se determine lo contrario.
FCARM	Federación de Colegios de Arquitectos de la República

	Mexicana, A.C.
FOUR SEASONS	Four Seasons Homes, S.A. de C.V.
GIL	Grupo Inmobiliario del Lago, A.C.
HERNÁNDEZ REALTY	Hernández Realty Group, S.A. de C.V., sociedad mercantil que opera bajo los nombres comerciales de "Hernandez Realty Group" e/o "International Realty".
IAPSI	Ingreso Anual por Prestación de Servicios Inmobiliarios.
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
INTERLAGO	Interlago Real Estate, S.C., conocida bajo el nombre comercial de "Interlago Real Estate".
IVA	Impuesto al Valor Agregado.
JAIME CALDERÓN	Jaime Calderón Esparza, administrador general único de DESCON. Durante el PERIODO INVESTIGADO ocupó cargos dentro del Consejo Directivo de GIL.
JAIME NIEMBRO	Jaime Niembro Montemayor, corredor titular de la agencia AJIJIC.
JOB HERNÁNDEZ	Humberto Job Hernández Martínez Negrete, corredor titular de la agencia INTERLAGO.
JORGE GARCÍA	Jorge Arturo García Torres, corredor titular de la agencia PROPERTIES.
JUEZ DE DISTRITO	Juez Sexto de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal.
LAGUNA REAL	Laguna Real Estate, S.A. de C.V., ahora denominada Laguna Realty, S.A. de C.V. y conocida bajo el nombre comercial "Laguna Real Estate",
LAKESITE	Lakesite Roofing, S.A. de C.V.
LEY DE PROFESIONES	Ley para el Ejercicio de las Profesiones del Estado de Jalisco, reglamentaria del artículo 5° de la CPEUM.
LFCE	Ley Federal de Competencia Económica reformada mediante decreto publicado en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis.
LUIS ROJAS	Luis Fernando Rojas Arias, corredor titular de la agencia Luis Fernando Rojas Arias, S.A. de C.V., conocida bajo el nombre comercial de ROJAS REALTY.
MANUEL HERNÁNDEZ	Manuel Hernández Ontiveros, corredor titular de las dos agencias que operan bajo la razón social de HERNANDEZ REALTY.
MARILYN SOMERS	Marilyn Kathleen Somers Doyle de Burnham, corredora titular de la agencia CONTINENTAL.
MARK EAGER	Mark Holt Eager Jensen, corredor titular de la agencia EAGER.

MERCADO INVESTIGADO	El mercado de los servicios proporcionados por asesores en bienes raíces, corredores, agentes, administradores y, en general, profesionales del ramo inmobiliario en la ribera del Lago de Chapala.
NAR	Por sus siglas en inglés: *National Association of Realtors*. Es una asociación de profesionales inmobiliarios de origen estadounidense y es la agrupación más grande en su ramo. Está integrada por institutos, sociedades y consejos involucrados en todos los aspectos de desarrollo inmobiliario.
OFICIALÍA	Oficialía de partes de la CFC o COFECE, según corresponda.
OMAR O'ROURKE	Omar O'Rourke Martínez, corredor titular de la agencia EL TÉPALO.
OPR	Oficio de probable responsabilidad emitido el cinco de diciembre de dos mil doce en el EXPEDIENTE.
PACTO INTERNACIONAL	Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.
PEDRO ARELLANO	Pedro Arellano Arroyo, quien presta sus servicios como corredor inmobiliario bajo el nombre comercial de ARELLANO CORPORATION.
PERÍODO INVESTIGADO	Del año dos mil cuatro a dos mil siete, de acuerdo con la investigación que dio origen al EXPEDIENTE.
PJF	Poder Judicial de la Federación.
PLENO	El Pleno de la CFC o COFECE, según corresponda.
PRESIDENTE	El Presidente de la CFC o COFECE, según corresponda.
PRIMER OPR	Oficio de probable responsabilidad emitido el diecisiete de octubre de dos mil ocho en el EXPEDIENTE.
PROGRAMA DE INMUNIDAD	Programa de beneficio de reducción de sanciones establecido en el artículo 33 bis 3 de la LFCE.
PROPERTIES	Properties by the Lake, S.A. de C.V., conocida bajo el nombre comercial de "Lakeside Homes Real Estate".
REGLAMENTO GIL	Conjunto de normas establecidas por GIL a través de la emisión de sus reglamentos al veintisiete de mayo de dos mil tres, veintisiete de mayo de dos mil cuatro y primero de noviembre de dos mil seis.
RICHARD TINGEN	Richard Oscar Tingen Butt, corredor titular de la agencia CHAPALA REALTY.
RLFCE	Reglamento de la LFCE publicado en el DOF el cuatro de marzo de mil novecientos noventa y ocho, vigente a partir del cinco de marzo de ese año y hasta el doce de octubre de dos mil siete.
ROJAS REALTY	Luis Fernando Rojas Arias, S.A. de C.V.

SANDRA ALLIN	Sandra Elizabeth Allin Briscoe, corredora titular de la agencia ARQUITECTURA ARMÓNICA.
SAT	Servicio de Administración Tributaria.
SECRETARIO EJECUTIVO	Secretario Ejecutivo de la CFC o COFECE, según corresponda.
SCJN	Suprema Corte de Justicia de la Nación.
SJF	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
SLM	Sistema de Listado Múltiple que se elabora con la información de los inmuebles que se encuentran en venta proporcionada por los miembros de GIL.
SMGVDF	Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal.
SOLICITANTE	Agente económico que se acogió al PROGRAMA DE INMUNIDAD.
TCC	Tribunal(es) Colegiado(s) de Circuito.
USD	Dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

I. ANTECEDENTES.

PRIMERO.- El veintitrés de mayo de dos mil siete, el DENUNCIANTE interpuso ante la OFICIALÍA denuncia en contra de GIL y AMPI CHAPALA, por la supuesta realización de prácticas monopólicas absolutas y relativas.[2]

SEGUNDO.- Mediante acuerdo de veintinueve de mayo de dos mil siete, el SECRETARIO EJECUTIVO previno al DENUNCIANTE para que cumpliera "*con lo establecido en las fracciones II, IV, V, VI, X y XI del artículo 24 del RLFCE*", a efecto de acordar lo conducente respecto de la procedencia de la denuncia y admisión.[3]

El once de julio de dos mil siete el DENUNCIANTE desahogó la prevención referida.[4]

TERCERO.- El trece de julio de dos mil siete, el SECRETARIO EJECUTIVO admitió a trámite la denuncia y ordenó el inicio de la investigación por la probable realización de prácticas monopólicas absolutas previstas en la fracción I del artículo 9° de la LFCE, en el "*mercado de los servicios proporcionados por asesores en bienes raíces, corredores, agentes, administradores y, en general, profesionales del ramo inmobiliario en la ribera del lago de Chapala*".[5]

Asimismo, la denuncia sobre supuestas prácticas monopólicas relativas se tuvo por no presentada en el mismo acuerdo, toda vez que la información proporcionada por el DENUNCIANTE no atendió los elementos a que se refiere el artículo 24 del RLFCE.

CUARTO.- El diecinueve de julio de dos mil siete se publicó en el DOF el extracto del acuerdo de inicio de la investigación, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la LFCE y 32 del RLFCE.[6]

---

[2] Folios 1 a 140.
[3] Folios 141 a 144.
[4] Folios 147 a 580.
[5] Folios 581 a 584.
[6] Folio 589.

QUINTO.- El veinticuatro de enero de dos mil ocho, el PLENO amplió el plazo de la investigación a que se refiere el artículo 30 de la LFCE, por un periodo adicional de ciento veinte días hábiles.[7]

SEXTO.- El veinticuatro de julio de dos mil ocho, el PLENO amplió el plazo de la investigación por un periodo adicional de ciento veinte días hábiles.[8]

SÉPTIMO.- El diecisiete de octubre de dos mil ocho, el PRESIDENTE y el SECRETARIO EJECUTIVO emitieron el PRIMER OPR, ordenando emplazar a treinta y cuatro agentes económicos por la comisión de la práctica monopólica absoluta contemplada en el artículo 9°, fracción I de la LFCE. Por lo que hace a los agentes económicos competidores entre sí, todos ellos asociados a GIL y a AMPI CHAPALA, se les emplazó por la práctica consistente en un acuerdo que tuvo por objeto y efecto fijar y concertar el monto de la comisión a cobrar por la prestación de los servicios proporcionados por asesores en bienes raíces, corredores, agentes, administradores y, en general, profesionales del ramo inmobiliario en la Ribera del Lago de Chapala, que actuaban principalmente en los municipios de Chapala, Ajijic, Jocotepec y San Antonio Tlayacapan, Jalisco; así como intercambiar información con el mismo objeto y efecto. Finalmente, GIL y AMPI CHAPALA fueron emplazados por haber coadyuvado, propiciado, inducido o participado en la comisión de la práctica descrita.[9]

El PRIMER OPR se notificó a los emplazados los días veintitrés y veinticuatro de octubre de dos mil ocho.[10]

OCTAVO.- Los días ocho y nueve de diciembre de dos mil ocho, veintinueve de los emplazados[11] presentaron sus escritos de contestación al PRIMER OPR, por lo que mediante acuerdos de doce y quince de diciembre de dos mil ocho se tuvo por contestado en tiempo y forma el citado oficio, acordándose además la admisión y desechamiento de las pruebas ofrecidas. En ese mismo acuerdo se previno a los emplazados para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones en el Distrito Federal y acreditaran el carácter de confidencialidad de la información que consideraban como tal en sus escritos de contestación.[12]

Por su parte, los días doce, trece y dieciséis de enero de dos mil nueve se desahogaron diversas prevenciones y se dio cuenta de la contestación al PRIMER OPR de los agentes económicos.

NOVENO.- En sesión ordinaria de nueve de julio de dos mil nueve, el PLENO resolvió la responsabilidad de ARQUITECTURA ARMÓNICA, BUEN CLIMA, AJIJIC, CASA MÉXICO, CHAPALA REALTY, CENTURY 21, CONTINENTAL, EAGER, HERNÁNDEZ REALTY, INTERLAGO, LAGUNA REAL, PROPERTIES, DESCON, ROJAS REALTY, EL TÉPALO, SANDRA ALLIN, DIXIE NICHOLSON, JAIME NIEMBRO, ANTJE GROPPE, PEDRO ARELLANO, ADOLFO DURÁN, CRISTINA ROJAS, RICHARD TINGEN, MARILYN SOMERS, MARK EAGER, MANUEL HERNÁNDEZ, JOB HERNÁNDEZ, BEVERLY EVANS, OMAR O'ROURKE, JAIME CALDERÓN, JORGE GARCÍA y LUIS ROJAS, en la comisión de la práctica monopólica absoluta prevista en el artículo 9°, fracción I de la LFCE. Asimismo, se

---

[7] Folio 2920. Dicho acuerdo fue publicado en listas el treinta y uno de enero de dos mil ocho.
[8] Folio 3352. Dicho acuerdo fue publicado en listas el veinticinco de julio de dos mil ocho.
[9] Folios 3356 a 3418.
[10] Folios 3419 a 3486.
[11] Los agentes económicos que no dieron contestación al PRIMER OPR fueron: ROJAS REALTY, PROPERTIES, JORGE GARCÍA, DESCON y JAIME CALDERÓN.
[12] Sólo respecto de las contestaciones al PRIMER OPR de ADOLFO DURÁN y CASA MÉXICO; MARILYN SOMERS y CONTINENTAL; BEVERLY EVANS y LAGUNA REAL; JAIME NIEMBRO y AJIJIC.

acreditó la coadyuvancia de GIL y AMPI CHAPALA en la comisión de dicha práctica anticompetitiva.[13]

DÉCIMO.- En contra de la resolución señalada en el antecedente anterior, diversos agentes económicos interpusieron recurso de reconsideración en términos del artículo 39 de la LFCE, el cual fue tramitado bajo el número de expediente RA-044-2009. Posteriormente, el primero de diciembre de dos mil nueve el PLENO emitió resolución mediante la cual confirmó en sus términos la resolución emitida en el EXPEDIENTE.

DÉCIMO PRIMERO.- Contra dicha resolución, diversos responsables interpusieron demandas de amparo. En cumplimiento a la sentencia emitida por el JUEZ DE DISTRITO en el juicio de amparo [redacted] * y la sentencia emitida el dieciocho de noviembre de dos mil once por el DÉCIMO PRIMER TCC en los autos del juicio de amparo en revisión [redacted] * recibida en la OFICIALÍA el nueve de enero de dos mil doce, el PLENO emitió el ACUERDO DE CUMPLIMIENTO.

DÉCIMO SEGUNDO.- El cinco de diciembre de dos mil doce el PRESIDENTE y el SECRETARIO EJECUTIVO emitieron el OPR ordenando emplazar a veintiocho agentes económicos: catorce[14] por su probable responsabilidad en la comisión de prácticas monopólicas absolutas previstas en el artículo 9°, fracción I de la LFCE; dos[15] por probablemente haber coadyuvado, propiciado, inducido o participado en la comisión de las prácticas absolutas referidas, y doce[16] por su probable responsabilidad por haber participado directamente en las prácticas monopólicas absolutas mencionadas, en representación o por cuenta y orden de las personas morales involucradas y de las que eran corredores titulares.

La práctica monopólica absoluta contemplada en el artículo 9°, fracción I de la LFCE consiste en un acuerdo que tuvo por objeto y efecto fijar y concertar el monto de la comisión a cobrar por la prestación de los servicios proporcionados por asesores en bienes raíces, corredores, agentes, administradores y, en general, profesionales del ramo inmobiliario en la Ribera del Lago de Chapala, que actuaban principalmente en los municipios de Chapala, Ajijic, Jocotepec y San Antonio Tlayacapan, Jalisco; así como intercambiar información con el mismo objeto y efecto.[17]

DÉCIMO TERCERO.- El OPR se notificó los días veinte[18] y veintiuno[19] de diciembre de dos mil doce, así como el ocho[20] y el nueve de enero[21] de dos mil trece.[22]

DÉCIMO CUARTO.- El quince de febrero de dos mil trece, diversos agentes económicos presentaron sus escritos de contestación al OPR.[23]

---

[13] Folios 10330 a 10621.

[14] AJIJIC, ANTJE GROPPE, ARQUITECTURA ARMÓNICA, BUEN CLIMA, CASA MÉXICO, CONTINENTAL, CHAPALA REALTY, EAGER, HERNÁNDEZ REALTY, EL TÉPALO, INTERLAGO, LAGUNA REAL, PEDRO ARELLANO y CENTURY 21.

[15] AMPI CHAPALA y GIL.

[16] SANDRA ALLIN, ADOLFO DURÁN, BEVERLY EVANS, JOB HERNÁNDEZ, MANUEL HERNÁNDEZ, MARK EAGER, DIXIE NICHOLSON, JAIME NIEMBRO, OMAR O'ROURKE, CRISTINA ROJAS, MARILYN SOMERS y RICHARD TINGEN.

[17] Folios 10821 a 10883.

[18] RICHARD TINGEN.

[19] ANTJE GROPPE, CHAPALA REALTY, ARQUITECTURA ARMÓNICA, SANDRA ALLIN, DIXIE NICHOLSON, BUEN CLIMA, HERNÁNDEZ REALTY, MARK EAGER, EAGER, AMPI CHAPALA, CRISTINA ROJAS, MANUEL HERNÁNDEZ, JAIME NIEMBRO y CONTINENTAL.

[20] Se levantó acta circunstanciada señalando que no fue posible notificar el OPR a "Ajijic Property Trust". Folio 10963 a 10964.

[21] Personal a LAGUNA REAL, BEVERLY EVANS, por instructivo: EL TÉPALO, OMAR O'ROURKE, GIL, PEDRO ARELLANO, INTERLAGO y JOB HERNÁNDEZ.

[22] Folios 10884 a 10995.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

Mediante acuerdo de cuatro de marzo de dos mil trece, el Director General de Asuntos Jurídicos de la CFC tuvo por acreditada la personalidad de los promoventes,[24] por presentados los escritos referidos, por señalados los domicilios para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a diversas personas señaladas por los emplazados en sus escritos de contestación al OPR.[25]

DÉCIMO QUINTO.- Mediante acuerdo de treinta de mayo de dos mil trece emitido por el SECRETARIO EJECUTIVO, se tuvieron por hechas las manifestaciones del Administrador Local de Recaudación de Guadalajara mediante oficio número 400-48-00-01-01-2013-5257 presentado ante la OFICIALÍA el veintinueve de mayo de dos mil trece respecto al pago realizado por JOB HERNÁNDEZ de la multa impuesta en la resolución de nueve de julio de dos mil nueve emitida en el expediente DE-019-2007 y confirmada por la diversa de primero de diciembre de dos mil nueve emitida en el expediente RA-044-2009. En consecuencia, se tuvo por cumplido el pago de multa impuesta como sanción a JOB HERNÁNDEZ en la resolución emitida el nueve de julio de dos mil nueve en este expediente.[26]

DÉCIMO SEXTO.- Mediante acuerdo de diecinueve de agosto de dos mil trece emitido por el PRESIDENTE y el SECRETARIO EJECUTIVO, se advirtió la imposibilidad de notificar a CENTURY 21, ya que CRISTINA ROJAS exhibió prueba documental mediante la cual acreditó que dicha sociedad se encontraba en estado de liquidación y, en consecuencia, ordenó dejar sin efecto legal el OPR por lo que hacía a dicha persona moral. Asimismo, se ordenó integrar a las constancias del EXPEDIENTE la versión pública de diversos oficios, sus desahogos y los acuerdos que recayeron a los mismos, mediante los cuales se solicitó información al SAT y al Instituto Nacional de Migración, respecto del domicilio y datos de CASA MÉXICO, ADOLFO DURÁN y MARILYN SOMERS, así como la situación migratoria de esta última persona física.[27]

DÉCIMO SÉPTIMO.- EL OPR se notificó el veintidós de agosto de dos mil trece[28] a CASA MÉXICO, ADOLFO DURÁN y MARILYN SOMERS.[29]

DÉCIMO OCTAVO.- Mediante acuerdo de veintiocho de octubre de dos mil trece, el SECRETARIO EJECUTIVO ordenó dejar sin efectos las diligencias de notificación practicadas los días veintiuno y veintidós de agosto de dos mil trece a CASA MÉXICO, ADOLFO DURÁN y MARILYN SOMERS.[30]

En cumplimiento a dicho acuerdo, el treinta y uno de octubre de dos mil trece, el OPR se notificó por instructivo a CASA MÉXICO, ADOLFO DURÁN y MARILYN SOMERS, previo citatorio de treinta de octubre de dos mil trece.[31]

---

[23] ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN, BEVERLY EVANS, JAIME NIEMBRO, AJIJIC, CRISTINA ROJAS, MANUEL HERNÁNDEZ, HERNÁNDEZ REALTY, RICHARD TINGEN, CHAPALA REALTY, DIXIE NICHOLSON, BUEN CLIMA, GIL y AMPI CHAPALA.

[24] Quienes actuaron, por un lado, en nombre y representación de ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS; y, por otro lado, en representación de JAIME NIEMBRO, AJIJIC, CRISTINA ROJAS, MANUEL HERNÁNDEZ, HERNÁNDEZ REALTY, RICHARD TINGEN, CHAPALA REALTY, DIXIE NICHOLSON, BUEN CLIMA, GIL y AMPI CHAPALA.

[25] Folios 11777 a 11779.

[26] Folio 11789.

[27] Folios 11789 a 11799.

[28] Previo citatorio de veintiuno de agosto de dos mil trece.

[29] Folios 11812 a 11824.

[30] Folio 11825.

[31] Folios 11826 a 11846.

DÉCIMO NOVENO.- El dieciocho de diciembre de dos mil trece se emitió oficio de requerimiento de información número DGAJ-2013-008 dirigido al SAT, a efecto de que proporcionara información sobre la capacidad económica de los agentes económicos emplazados al procedimiento en términos del artículo 69 del Código Fiscal de la Federación.[32]

VIGÉSIMO.- Mediante acuerdo de siete de enero de dos mil catorce, el Director General de Asuntos Jurídicos de la COFECE: i) proveyó sobre las contestaciones al OPR presentadas por diversos agentes económicos; ii) proveyó sobre la admisión y desechamiento de las pruebas ofrecidas por diversos emplazados; iii) se previno a diversos agentes económicos en relación con una prueba ofrecida y la confidencialidad de la información presentada, e iv) hizo efectivo el apercibimiento decretado en el resolutivo sexto del OPR.[33]

VIGÉSIMO PRIMERO.- Mediante acuerdo de seis de febrero de dos mil catorce se tuvieron por hechas las manifestaciones de diversos agentes económicos en torno al desechamiento de pruebas relacionado con el acuerdo anterior, se desechó la documental exhibida[34] por RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY y se proveyó sobre la confidencialidad de información y documentación presentada por los agentes emplazados en sus respuestas al OPR.[35]

VIGÉSIMO SEGUNDO.- El veinticuatro y veintisiete de enero de dos mil catorce, el SAT desahogó la información requerida mediante oficio número DGAJ-2013-008, solicitando mayor información respecto de BEVERLY EVANS.

En consecuencia, mediante acuerdo de diez de febrero de dos mil catorce, publicado el veinte del mismo mes y año, se tuvo por presentada la información del SAT y se ordenó girar oficio nuevamente al SAT, proporcionando la información solicitada respecto de BEVERLY EVANS.[36]

VIGÉSIMO TERCERO.- El veinticuatro de febrero de dos mil catorce se emitió oficio de requerimiento número DGAJ-2014-001 dirigido al SAT, a efecto de que proporcionara información sobre la capacidad económica de BEVERLY EVANS en términos del artículo 69 del Código Fiscal de la Federación.[37]

Así, el veinticinco de marzo de dos mil trece el SAT desahogó el oficio número DGAJ-2014-001, informando que no localizó declaraciones anuales o mensuales registradas en su base de datos, respecto de BEVERLY EVANS.

VIGÉSIMO CUARTO.- Mediante acuerdo de treinta y uno de marzo de dos mil catorce y publicado el mismo día, se tuvo por desahogado el requerimiento formulado al SAT mediante oficio número DGAJ-2014-001 y se citó a los emplazados para que formularan los alegatos que por derecho correspondían.[38]

VIGÉSIMO QUINTO.- Mediante acuerdo de veintitrés de abril de dos mil dos mil catorce se tuvo por presentado el escrito mediante el cual ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER,

---

[32] Folios 11847 a 11849.

[33] Folios 11850 a 11863. Dicho acuerdo se notificó por comparecencia el diecisiete de enero de dos mil catorce y por instructivo el veintiuno de enero del mismo año. Folios 11867 y 11869 a 11871, respectivamente.

[34] Factura número ciento dieciocho de treinta y uno de marzo de dos mil cinco, expedida por HERNÁNDEZ REALTY por concepto de comisión por la venta de propiedad. Folios 11488 a 11489.

[35] Folios 11884 a 11887.

[36] Folio 13203 a 13209.

[37] Folios 11847 a 11849.

[38] Folios 13219.

MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS formularon alegatos. Asimismo, se tuvo por precluído el derecho de los demás agentes económicos emplazados para formular alegatos, toda vez que el plazo para hacerlo feneció el veintidós de abril de dos mil catorce. Finalmente, se tuvo por integrado el EXPEDIENTE el veintidós de abril de dos mil catorce para los efectos legales que establece el artículo 33, fracción VI de la LFCE.

II. CONSIDERACIONES DE DERECHO.

PRIMERA.- El PLENO es competente para resolver el presente asunto, con fundamento en los artículos 28, párrafos décimo cuarto, vigésimo, fracciones I y III, y vigésimo primero de la CPEUM; Primero y Séptimo transitorios del "*Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de los artículos 6°, 7°, 27, 28, 73, 78, 94 y 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de telecomunicaciones*"; así como en los artículos 1°, 2°, 3°, 8°, 9°, fracción I, 23, 24, fracciones IV y XIX, 25 y 33, fracción VI de la LFCE; 1° del RLFCE; y 1°, 5°, fracción I, 10 y 11, fracciones I, VI y XVI del ESTATUTO ORGÁNICO.

SEGUNDA.- El OPR analizó los elementos que a continuación se sintetizan:

A. Conductas y hechos investigados.[39]

La investigación versó sobre actos que probablemente dañan el proceso de competencia y libre concurrencia mediante contratos, convenios, arreglos o combinaciones entre agentes económicos competidores entre sí, durante el PERÍODO INVESTIGADO, con el objeto y efecto de fijar, elevar, concertar o manipular el precio de venta o compra de bienes o servicios al que son ofrecidos o demandados en los mercados, o intercambiar información con el mismo objeto o efecto.

A partir del análisis de los elementos recabados en la investigación, se consideró que las agencias inmobiliarias investigadas realizaron acciones conjuntas, tales como acordar las comisiones a cobrar por la prestación de los servicios de intermediación inmobiliaria, con la coadyuvancia y facilitación de GIL y AMPI CHAPALA y las disposiciones del REGLAMENTO GIL, al menos durante los años dos mil cuatro a dos mil siete.

Por lo anterior, el objeto y efecto del REGLAMENTO GIL se tradujo en posibles conductas que configuran la práctica monopólica absoluta prevista en el artículo 9°, fracción I de la LFCE, por parte de los miembros de GIL y con la coadyuvancia de GIL y de AMPI CHAPALA.

B. Mercado investigado.[40]

Definido en el acuerdo de inicio como los "*servicios proporcionados por asesores en bienes raíces, corredores, agentes, administradores y, en general, profesionales del ramo inmobiliario en la ribera del lago de Chapala*".

C. Personas investigadas.[41]

1.- La empresa **<u>denunciante</u>**: BELLA VISTA.

2.- Los agentes económicos probablemente responsables de cometer la práctica monopólica absoluta en el MERCADO INVESTIGADO son:

---

[39] Páginas 17 y 18 del OPR.
[40] Página 18 del OPR.
[41] Páginas 18 a 22 del OPR.

2.1 Coadyuvantes:

GIL y AMPI CHAPALA.

2.2 Comitentes:

AJIJIC, AMBIANCE FINE HOMES, ARQUITECTURA ARMÓNICA, BUEN CLIMA, CASA MÉXICO, CONTINENTAL, CHAPALA REALTY, DESCON, EAGER, HERNANDEZ REALTY, EL TÉPALO, INTERLAGO, LAGUNA REAL, ROJAS REALTY, ARELLANO CORPORATION, PROPERTIES y CENTURY 21.

2.3 Personas físicas que actuaron en nombre y por cuenta de las comitentes:

SANDRA ALLIN, corredora titular de la agencia ARQUITECTURA ARMÓNICA; JAIME CALDERÓN, administrador general único de DESCON; ADOLFO DURÁN, corredor titular de CASA MÉXICO; JORGE GARCÍA, corredor titular de la agencia PROPERTIES; BEVERLY EVANS, corredora titular de la agencia LAGUNA REAL; JOB HERNÁNDEZ, corredor titular de la agencia INTERLAGO; MANUEL HERNÁNDEZ, corredor titular de la agencia HERNANDEZ REALTY; MARK EAGER, corredor titular de la agencia EAGER; DIXIE NICHOLSON, corredora titular de la agencia BUEN CLIMA; JAIME NIEMBRO, corredor titular de la agencia AJIJIC; OMAR O'ROURKE, corredor titular de la agencia EL TÉPALO; LUIS ROJAS, corredor titular de la agencia ROJAS REALTY; CRISTINA ROJAS, corredora titular de la agencia CENTURY 21; MARILYN SOMERS, corredora titular de la agencia CONTINENTAL; y RICHARD TINGEN, corredor titular de la agencia CHAPALA REALTY.

D. Características del Mercado Investigado.[42]

En el MERCADO INVESTIGADO existen dos asociaciones civiles de corredores y agentes inmobiliarios: GIL y AMPI CHAPALA. Asimismo, existe una asociación de profesionales inmobiliarios de origen estadounidense, la *National Association of Realtors*[43] o NAR, por sus siglas en Inglés, con la que la AMPI NACIONAL tiene concertado un acuerdo bilateral sobre cooperación en materia de bienes raíces, a través del cual ésta y sus afiliados pueden, entre otros beneficios, utilizar el nombre y marca de "*Realtor*" en su publicidad. Este beneficio se confiere a todos los asociados de las secciones de AMPI NACIONAL; en consecuencia, todos los corredores y agentes asociados a GIL y a AMPI CHAPALA se encuentran, a su vez, afiliados a la NAR.

Esta afiliación entre los socios de la AMPI NACIONAL y la NAR implica por sí misma una ventaja importante frente a los corredores y agentes que no forman parte de GIL ni de AMPI CHAPALA, en virtud de que aquéllos que sí cuentan con la afiliación mencionada, se encuentran en posibilidad de capturar la atención de un grupo importante de personas, es decir, de clientes potenciales acostumbrados a realizar sus operaciones inmobiliarias exclusivamente a través de agencias y corredores de bienes raíces respaldados por una asociación.

Por otra parte, el hecho de que la NAR, vía AMPI NACIONAL, certifica la calidad de "*agente*", permite que sólo GIL pueda tener esta certificación conocida por los potenciales clientes extranjeros, con lo cual los corredores y agentes que no forman parte de GIL se sitúan en la

[42] Páginas 22 a 24 del OPR.

[43] Asociación de profesionales inmobiliarios de origen estadounidense, fundada en mil novecientos ocho, que agrupa a uno punto tres millones de corredores inmobiliarios. Se trata de la agrupación más grande en su ramo inmobiliario, integrada por institutos, sociedades y consejos involucrados en todos los aspectos de desarrollo inmobiliario. Información disponible en el sitio: http://www.realtor.org.

especie en un plano de desventaja, ya que al no contar con dicha calidad, no gozan de la confianza de los referidos clientes extranjeros, actuales o potenciales.

Los términos "*agencia inmobiliaria*" y "*corredores*" o "*agentes*" inmobiliarios se refieren a la empresa y a los individuos que actúan como intermediarios entre un comprador y un vendedor de un bien raíz, cobrando una comisión como contraprestación por este servicio.

El servicio que prestan los corredores y agentes inmobiliarios tiene como característica esencial el concentrar la información de individuos que buscan vender sus propiedades, por un lado, y/o la información de individuos que desean adquirir propiedades, por el otro. Su función es facilitar que la operación se lleve a cabo exitosamente. Las asociaciones que agrupan a los profesionales de la materia a nivel nacional y regional han buscado estandarizar la calidad de los servicios que prestan, aunque para ejercer este oficio en México no se requiere contar con algún tipo de licencia. Dichos servicios consisten, principalmente, en listar un inmueble para su oferta de venta al público en general (llamándoles comúnmente "*propiedades*"), preparar toda la documentación necesaria para la publicidad de la oferta de venta de la propiedad (incluidos panfletos, revistas, anuncios en el periódico e Internet), colocar anuncios que indiquen que la propiedad está en venta, así como los datos para contactar al corredor o agente; y organizar citas con potenciales compradores para mostrarles los inmuebles respectivos, facilitando con dichas acciones el contacto entre oferentes y demandantes, mejorando en consecuencia las probabilidades de venta. En contraprestación, por conseguir una negociación satisfactoria para comprador y vendedor, el corredor o agente, después de efectuada la compraventa de la propiedad respectiva, cobra la comisión convenida con su cliente por los servicios de correduría prestados, lo que comúnmente se conoce como el "cierre" de la transacción.

Adicionalmente, los corredores y agentes asociados a GIL y a AMPI CHAPALA tienen a su favor los siguientes factores: (i) durante el PERÍODO INVESTIGADO la prestación de servicios de intermediación o correduría inmobiliaria no requería cédula profesional para su ejercicio; (ii) la Ribera del Lago de Chapala se encuentra lo suficientemente apartada como para ser atendida por corredores inmobiliarios de otras zonas, como, por ejemplo, de Guadalajara; de manera tal que por las propias características de la zona, es reducido el número de corredores y agentes que ahí operan; (iii) la mayoría de los clientes potenciales desconocen el idioma español (muchos de los cuales son retirados de nacionalidad estadunidense o canadiense), la zona y el marco normativo mexicano; (iv) dichos clientes no cuentan con el tiempo y conocimiento propio suficiente para realizar una búsqueda amplia y concienzuda, y comparar alternativas, pues la mayoría de los contactos son a distancia; (v) la mayoría de los clientes tienen poco conocimiento sobre el valor de las propiedades y los servicios en México, incluyendo los trámites de escrituración de las propiedades; razones todas por las cuales los potenciales clientes prefieren confiar, en general, en los servicios que les presta un corredor que cuenta con el reconocimiento y el respaldo de la asociación de mayor prestigio en su país de origen, pues este reconocimiento les brinda mayor seguridad y confianza.

E. Análisis de la práctica investigada.[44]

[44] Páginas 24 a 60 del OPR.

A) Agentes económicos competidores entre sí.

Los prestadores de servicios se constituyen como competidores entre sí en el MERCADO INVESTIGADO de acuerdo a: **i)** la actividad profesional que realizan;[45] **ii)** la organización de las agencias y prestadores de servicios inmobiliarios a través de GIL y AMPI CHAPALA,[46] y **iii)** el objeto, sentido y alcance de los ESTATUTOS GIL y el REGLAMENTO GIL.[47]

B) Acuerdo colusorio.

El REGLAMENTO GIL y los ESTATUTOS GIL determinan arreglos entre competidores que podrían tener por objeto fijar, elevar, concertar o manipular el precio de venta o compra de los servicios que ofrecen en el MERCADO INVESTIGADO.

ESTATUTOS GIL.[48]

En la cláusula cuarta de los ESTATUTOS GIL se establece el objeto de la asociación en varios numerales, entre los cuales destacan los siguientes:

> "*1.- Agrupar, a los corredores, agentes, administradores y en general profesionales del ramo inmobiliario en la Ribera del Lago de Chapala.* [...]
>
> *5.- Reglamentar los mecanismos para fomentar el intercambio comercial de sus integrantes y* ***establecer aranceles profesionales para las diversas actividades inmobiliarias y vigilar su cumplimiento****.* [...]" [Énfasis añadido].

De lo anterior se desprende que GIL agrupa agentes económicos competidores entre sí, y prevé de forma expresa **establecer aranceles profesionales para las diversas actividades inmobiliarias y vigilar su cumplimiento**.

En este sentido, lo dispuesto por el numeral 5 de la cláusula cuarta de los ESTATUTOS GIL forma parte integrante de los mismos, y su aceptación por sus miembros es incuestionable, puesto que éstos, al suscribir el contrato de asociación, consienten en cumplir las reglas que rigen a dicha entidad legal, incluyendo la que tiene por objeto el establecimiento de aranceles profesionales por la prestación de servicios inmobiliarios y el vigilar su cumplimiento.

Así, al consentir cualquier agente económico en formar parte de GIL, consiente también las reglas que rigen su funcionamiento, haciendo suyas las disposiciones estatutarias y, por lo tanto, las consecuencias legales que de ello se derivan, pues el vehículo legal para la formación de una persona moral como lo es GIL, es el contrato de asociación civil. Las partes que se adhieren a la asociación consienten dicho contrato y las disposiciones estatutarias, en su forma y contenido.[49]

REGLAMENTO GIL.[50]

El Consejo Directivo de GIL emitió el REGLAMENTO GIL, también conocido por los corredores inmobiliarios afiliados como *Bylaws* en el cual se establecen las comisiones que los corredores y

---

[45] Página 25 del OPR.
[46] Páginas 25 y 26 del OPR.
[47] Páginas 26 a 28 del OPR.
[48] Páginas 30 a 32 del OPR.
[49] Artículo 1266 del CÓDIGO CIVIL.- "*Desde el momento en que se celebra un contrato con los requisitos necesarios para su existencia, obliga no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso, costumbre o a la ley.--- La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.*"
[50] Páginas 32 a 39 del OPR.

agentes están obligados a cobrar por la prestación de sus servicios, así como los mecanismos para vigilar el cumplimiento de las disposiciones del REGLAMENTO GIL.

Tanto los ESTATUTOS GIL como el REGLAMENTO GIL señalan que la administración de la Asociación la llevará a cabo un Consejo de Administración, integrado por un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario y un Tesorero. A continuación se presenta un cuadro con el nombre de las personas que ocuparon dichos cargos durante el PERIODO INVESTIGADO:

Cargo	**Periodo 2004-2005**	**Periodo 2006-2007**	**Periodo 2007-2008**
Presidente	MANUEL HERNÁNDEZ	JAIME NIEMBRO	JAIME NIEMBRO
Vicepresidente	RICHARD TINGEN	MARK EAGER	MANUEL HERNÁNDEZ
Secretario	[redacted]	DIXIE NICHOLSON	JOB HERNÁNDEZ
Tesorero	[redacted]	[redacted]	CRISTINA ROJAS

El artículo octavo del REGLAMENTO GIL establece los requisitos para el ingreso de los diferentes tipos de asociados. En este sentido, los documentos requeridos para la admisión de los corredores o asociados a prueba al GIL son los siguientes:

> "[...] *1) Cinco referencias.*
>
> *2) **Acta constitutiva de la empresa en caso de ser persona moral o alta correspondiente, de ser persona física**.*
>
> *3) Licencia del negocio.*
>
> *4) Designación del representante legal (en su caso).*
>
> *5) Documentación de una cuenta en dólares EU* [sic] *y una en pesos a nombre de la empresa.*
>
> *6) **Declaración firmada de haber leido** [sic] **los ESTATUTOS y el Código del GIL y estar de acuerdo en sujetarse a ellos**.*
>
> *7) Copias de su Identificación.*
>
> *8) Copias de su RFC; y,*
>
> *9) En caso de ser extranjero, copias del permiso de trabajo vigente.*[...]" [Énfasis añadido].

Por su parte, de los requisitos para ser admitidos como asociados honorarios o agentes de ventas a GIL destacan los siguientes:

> "[...] *a) **Ser socio, empleado o colaborador de un Asociado Fundador, Activo o a Prueba**. b) **Solicitar por escrito su admisión, cumpliendo con los trámites establecidos en los ESTATUTOS y en este REGLAMENTO, comprometiéndose en dicho escrito a cumplir los ESTATUTOS de la Asociación y el Código de Ética**.* [...]
>
> *d) **Ser recomendado por escrito por el Asociado Fundador, Activo o a Prueba con el que tenga relación como socio, empleado o colaborador**.* [...]

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

> *g) Es responsabilidad del corredor capacitar a sus agentes inmobiliarios en todo lo referente al campo de los bienes raíces. El corredor deberá cerciorarse de que los agentes inmobiliarios nuevos vayan acompañados de un agente autorizado durante los primeros treinta días de su aprendizaje y durante cualquier transacción de bienes raíces que se efectúe.* ***Igualmente, será responsabilidad del corredor cerciorarse de que todos sus agentes inmobiliarios acaten este Reglamento y el Código de Ética del GIL.*** [...]" [Énfasis añadido].

La diferencia principal entre los corredores y los agentes de GIL, en su calidad de asociados, es que los primeros tienen la obligación de asistir a la Asamblea Anual de Corredores, que se celebra en mayo de cada año para votar sobre los ESTATUTOS GIL y elección de directivos; mientras que los agentes o asociados honorarios no tienen derecho de voto, **pero sí la obligación de cumplir y hacer cumplir los ESTATUTOS GIL y el REGLAMENTO GIL**.

En todos los casos, los prestadores de servicios de intermediación inmobiliaria, bajo cualquier carácter, consintieron y asumieron la obligación de cumplir y hacer cumplir los ESTATUTOS GIL y el REGLAMENTO GIL.

El DENUNCIANTE aportó como prueba un documento que contiene el REGLAMENTO GIL de veintisiete de mayo de dos mil cuatro. Dicho REGLAMENTO GIL efectivamente tiene una "*SECCIÓN 7. COMISIONES E IMPUESTOS*" y en su Sección 7 inciso a), prevé:

> "[...] *a) A partir del 1° (primero) de julio de 2003,* ***ningún corredor del GIL cobrará menos del 7% (siete por ciento) de comisión básica*** *sobre cualquier listado inferior a los $500.000.00 dólares estadounidenses. Para aquellos listados superiores a los $500.000.00 dólares estadounidenses, la comisión podrá ser negociada entre el cliente vendedor y la oficina enlistadora.* [...]" [Énfasis añadido].

Además, el "*ARTÍCULO DÉCIMO: PENALIDADES*" de dicho documento establece que:

> "[...] *cualquier violación a una o varias de las partes del presente Reglamento resultará en la censura y/o penalidad de la parte infractora. Dicha penalidad la decidirá el Comité de Arbitraje, salvo que se estipule lo contrario.* [...]".

En vista de lo anterior, se ha demostrado la existencia de la fijación de una comisión y el mecanismo de control que GIL establece a través del Comité de Arbitraje a efecto de sancionar a los infractores por medio de dicho órgano intermedio de administración.

Como parte de los indicios que fortalecen la evidencia disponible, el DENUNCIANTE aportó una copia simple del testimonio de la escritura constitutiva de GIL, que a la letra establece:

> "[...] *CUARTA.- La Asociación tendrá por objeto:* [...]
>
> *5.- Reglamentar los mecanismos para fomentar el intercambio comercial de sus integrantes y establecer aranceles profesionales para las diversas actividades inmobiliarias y vigilar su cumplimiento* [...]".

Asimismo, el DENUNCIANTE ofreció copia certificada del testimonio que contiene la protocolización de una Asamblea General Ordinaria de Socios de GIL,[51] en la cual se adoptaron, entre otras, diversos cambios a los ESTATUTOS GIL y se hace constar el texto de la cláusula cuarta, y que se transcribe a continuación en su parte conducente:

> "[...] *La Asociación tendrá por objeto:* [...] *4.-Promover la expedición de leyes, reglamentos y sus reformas para proteger e impulsar el ejercicio profesional inmobiliario y representar a sus integrantes ante toda clase de autoridades en lo relativo a dicho ejercicio.- 5.-Reglamentar los mecanismos para*

[51] Aportada por el DENUNCIANTE.

fomentar el intercambio comercial de sus integrantes ***y establecer aranceles profesionales para las diversas actividades inmobiliarias y vigilar su cumplimiento*** [...]" [Énfasis añadido].

En el EXPEDIENTE no se cuenta con información respecto de cuándo se emitió la primera versión del REGLAMENTO GIL, pero considerando indiciariamente la existencia de los ejemplares vigentes durante los años dos mil tres y dos mil cuatro, es razonable resumir *iuris tantum* que, por lo menos desde esos años, se ha sostenido la práctica de fijación de comisiones.

Aunado a lo anterior, se consideraron las testimoniales de diversas personas que tuvieron relación profesional directa con GIL de manera lo suficientemente cercana para rendir información veraz y consistente entre sí con respecto a las prácticas de fijación de comisiones de esta asociación.

De igual forma, hubo evidencia disponible en Internet, a través de la página de GIL, en la que se refiere la existencia de las comisiones de manera clara.

REGLAMENTO GIL

Del 27 de mayo de 2003	Del 27 de mayo de 2004	Del 1° de noviembre de 2006
*"**Ningún corredor del GIL cobrará menos de siete por ciento (7%) como comisión básica** por cualquier listado de menos $500,000 US dólares.* *Por listado de más de $500,000 US dólares, **la comisión estará abierta a negociación entre el vendedor y la agencia enlistadora.**"*[52]	*"**A partir del 1° (primero) de julio de 2003, ningún corredor del GIL cobrará menos del 7% (siete por ciento) de comisión básica** sobre cualquier listado inferior a los $500.000.00 dólares estadounidenses.* *Para aquellos listados superiores a los $50,000 dólares estadounidenses, **la comisión podrá ser negociada entre el cliente vendedor y la oficina enlistadora.**"*[53]	*"**En lo que se refiere a inmuebles residenciales** (que consistan en menos de 6 casas), **ningún Corredor o agencia asociado al GIL cobrará menos del 7% (siete por ciento) de comisión** sobre el precio de venta del inmueble cuando éste sea de hasta $499,999.99 dólares estadounidenses.* ***Se cobrará un mínimo del 5% (cinco por ciento)** de comisión sobre cualquier precio de venta superior a $499,999.99."*[54]

La principal diferencia que existe entre las tres disposiciones relativas al cobro de comisiones es que en los años dos mil tres y dos mil cuatro no había una distinción respecto de si el inmueble era residencial, comercial o un lote de terreno. No obstante, la comisión a cobrar, fijada en el REGLAMENTO GIL para el cumplimiento de sus asociados, era del **siete por ciento** cuando el precio de venta del inmueble fuera de hasta $500,000.00 dólares estadounidenses.

A partir de dos mil seis, el REGLAMENTO GIL estableció una diferencia en el porcentaje de la comisión a cobrar, dependiendo de si se trataba de un inmueble residencial, comercial o un lote de terreno. Dependiendo de ello, la comisión a cobrar sería del siete por ciento en el primer caso, o del **diez u ocho por ciento** en el segundo y tercer caso, en relación con el precio de venta.

Estos datos resultan suficientes para concluir que GIL y sus asociados, valiéndose de la ventaja del SLM y de la posibilidad de llamarse *realtors* con la ventaja competitiva que esto implica, utilizaron el REGLAMENTO GIL para controlar en el curso de varios años a los agentes económicos que querían formar parte del MERCADO INVESTIGADO; de esta manera, lograron

[52] Artículo VIII, Reglas Inmobiliarias, Sección 6, Comisiones e Impuestos, inciso a), folio 1057.
[53] Artículo Octavo, Directrices Inmobiliarias, Sección 7, Comisiones e Impuestos, inciso a), folio 1096.
[54] Artículo Décimo Quinto, Directrices Inmobiliarias, Sección 7, Comisiones e Impuestos, inciso a), folio 193.

establecer barreras importantes a la entrada, fijar las comisiones a cobrar por los asociados en los diversos tipos de transacciones inmobiliarias, variarlas en el tiempo según sus necesidades, evitando la competencia entre ellos y perjudicando así a los clientes actuales y/o potenciales de dicho mercado.

En la testimonial de trece de febrero de dos mil ocho, JAIME CALDERÓN entregó a la CFC una copia del REGLAMENTO GIL vigente a la fecha de la misma, del cual se desprende la sección 7 en que se establecen las "*COMISIONES E IMPUESTOS*":

> "[...] ***SECCIÓN 7. COMISIONES E IMPUESTOS.***
>
> *a) En lo que se refiere a inmuebles residenciales (que consistan en menos de 6 casas), ningún Corredor o agencia asociado al GIL cobrará menos del 7% (siete por ciento) de comisión sobre el precio de venta del inmueble cuando éste sea de hasta $499,999.99 dólares estadounidenses. Se cobrará un mínimo del 5% (cinco por ciento) de comisión sobre cualquier precio de venta superior a $499,999.99. Para inmuebles comerciales y lotes, la comisión no será menor del 10% (diez por ciento) del precio de venta, cuando este sea de hasta $299,999.99 dorales estadounidenses. Cuando el precio de venta sea superior a $299,999.99 dólares, la comisión será del 8% (ocho por ciento) mínimo. Todas las comisiones se basan en el precio de venta de la propiedad.* [...]".

SLM.[55]

El SLM, conocido en inglés como *Multiple Listing System*, es una herramienta que utilizan los corredores inmobiliarios, a partir de la cual comparten listados de la información de propiedades.

El objetivo del SLM es la distribución eficiente de la información de modo que, cuando un agente inmobiliario tiene a un potencial comprador, pueda buscar el SLM y obtener la información respecto de todas las propiedades en venta. En general, la operación de los sistemas de SLM se lleva a cabo a nivel regional, por una asociación que distribuye a todos sus miembros un libro con todos los listados. Los miembros de dicha asociación se encargan de mantener actualizado el SLM de manera permanente. Normalmente, esta información también se puede consultar mediante una base de datos disponible electrónicamente, a fin de que todos los agentes inmobiliarios asociados puedan compartir la información, con lo cual incrementan el número de potenciales compradores.[56] Este sistema constituye uno de los principales servicios ofrecidos por los agentes inmobiliarios.

En el SLM se incluye el nombre de la agencia titular del listado, la ubicación de la propiedad, el precio al que se ofrece y el porcentaje de comisión que se ofrece a quien realice la venta de la propiedad. Con dicha herramienta se facilitó establecer los lineamientos conforme a los cuales GIL garantiza que todos sus afiliados cobren las comisiones que se han determinado.

Cabe indicar que el REGLAMENTO GIL es preciso en el sentido de que cualquier agente que no tenga una credencial vigente de GIL no podrá ingresar propiedades en el SLM ni mostrar las propiedades de ninguna otra agencia afiliada a GIL.[57] Durante el periodo de investigación, se recabó la declaración de JAIME CALDERÓN, quien conoce y aplicó las listas del SLM, y fue parte de GIL a la fecha del PRIMER OPR.

---

[55] Páginas 39 a 43 del OPR.

[56] *Competition in the Real Estate Brokerage Industry*, A Report by the Federal Trade Commission and the U.S. Department of Justice, April 2007, páginas 9 a 12. Disponible en http://www.usdoj.gov/atr/public/reports/223094.htm.

[57] REGLAMENTO GIL, Artículo Décimo Primero, "Credenciales, Capacitación y Exámenes", inciso d) Folio 185.

Sargento de armas.[58]

El REGLAMENTO GIL prevé una figura llamada "*sargento de armas*", quien tiene encomendada la tarea de velar que los asociados de GIL cumplan con lo establecido tanto en los ESTATUTOS GIL y el REGLAMENTO GIL, contando con la facultad inclusive de "*emitir multas o emprender medidas disciplinarias cuando ocurran violaciones*".

Según la declaración de JAIME CALDERÓN, el sargento de armas es una persona que se encarga de visitar todas las oficinas de las agencias asociadas a GIL, con el fin de vigilar que en todas ellas se cuente con los listados vigentes, que todos los contratos estén firmados en los formatos aprobados por GIL y que todo el personal esté registrado como miembro de GIL. Lo define como una especie de auditor inmobiliario.

Por otro lado, [redacted] quien estuvo asociado durante tres años a GIL, manifestó que al inicio (entre el año mil novecientos noventa y cuatro o mil novecientos noventa y cinco) el REGLAMENTO GIL se entregaba a todos los miembros, pero que después sólo los entregaban para estudiar el examen y los recogían al finalizar, asimismo señala que en una ocasión leyó el REGLAMENTO GIL a los representantes de los corredores quienes "[…] *No decían que no entendieran esta situación, sino que no querían hacerla evidente* […]" porque aunque el REGLAMENTO GIL fuera violatorio de la ley, la autoridad primero tendría que aplicarla al caso concreto.

Por otro lado, [redacted] quien trabajó como agente de ventas para LAGUNA REAL en dos mil seis, manifestó que no obstante no le entregaron una copia del REGLAMENTO GIL el tema de las comisiones era muy recurrente en los cursos, en que se le señalaba de manera constante que "[…] *tenían que mantenerse siempre dentro régimen de comisiones que se cobraban que era de 7%* [siete por ciento] *por casas y 10%* [diez por ciento] *por terrenos no negociable.* […]" y que en todo caso habrían de perder la venta antes de variar la comisión en ningún sentido.

Bajo la misma óptica, existe otra declaración por parte del DENUNCIANTE en el sentido de que el personal que impartía los cursos de capacitación sobre las reglas del GIL, era insistente en el tema de las comisiones fija previstas en el REGLAMENTO GIL, y que "[…] *por nigún motivo podríamos bajar las comisiones, ni podríam devolver algún porcentaje de esa comisión al cliente, ni actuar fuera de las reglas del GIL* […]".

La CFC requirió a GIL una copia certificada del REGLAMENTO GIL entonces vigente, así como una copia de todas las versiones anteriores que del REGLAMENTO GIL hubieran estado vigentes; sin embargo, dicho requerimiento no fue desahogado. Esta omisión, junto con la reticencia a entregar el REGLAMENTO GIL a los candidatos a formar parte de GIL, o bien recogérselos, según se desprende de las declaraciones de [redacted] y de [redacted] debe interpretarse como indicios sólidos de la existencia de la práctica investigada y acreditada a nivel presuntivo con el REGLAMENTO GIL.

Asimismo, [redacted] tuvo conocimiento como cliente de los hechos investigados por la CFC, ya que solicitó los servicios de dos de las agencias inmobiliarias asociadas a GIL para la venta de un inmueble de su propiedad en la región de Chapala, pues fue víctima de las prácticas de esta asociación, según lo manifestó en su declaración.

[58] Páginas 44 a 60 del OPR.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

Aunado a lo anterior, [redacted] * declaró que es propietario de una agencia inmobiliaria y que, desde que iniciaron su negocio, GIL se ha dedicado a desvirtuar el trabajo de su agencia. No obstante, le gustaría poder pertenecer al AMPI CHAPALA y así tener acceso al SLM, pero no lo ha podido hacer porque no es, ni pretende ser, miembro del GIL, ya que cobran comisiones mucho menores que las que resultan obligatorias según los estatutos del GIL.

Del mismo modo, obran diversas declaraciones tanto del DENUNCIANTE como de JAIME CALDERÓN, quien durante el PERIODO INVESTIGADO laboró en DESCON y era corredor asociado a GIL; [redacted] * quien vendió un inmueble a través de GIL y [redacted] * quien trató de vender un inmueble a través de GIL pero que por diferentes motivos conocen la existencia de las comisiones a que hacen referencia los ESTATUTOS GIL y el REGLAMENTO GIL.

Además, [redacted] * entregó a la CFC copia simple de un contrato de intermediación inmobiliaria de veintinueve de junio de dos mil seis que celebró con CHAPALA REALTY, en virtud del cual se establece la comisión a pagar a favor de dicho intermediario por parte de la señora [redacted] * del 7% (siete por ciento) del valor de la venta pactada más el 15% (quince por ciento) de IVA, en caso de lograr el cierre de dicha transacción. En el numeral siete de dicho contrato se refiere, inclusive, la comisión "*normal*" del 7% (siete por ciento).

En el curso de la investigación, se sumaron como elementos de convicción las impresiones certificadas de diversas páginas de Internet de GIL, obtenidas poco antes de que GIL las diera de baja y se analizó la información electrónica que se encontraba publicada en el sitio de Internet de GIL, en la cual se hace referencia a la existencia de la comisión del 7% (siete por ciento), así como de los servicios que dicha tarifa cubre.[59]

La CFC consideró que el hecho de que GIL publicó en su sitio de Internet que los potenciales clientes de sus agencias asociadas obtendrían los servicios que ahí señalaba, **a cambio de pagar el siete por ciento de comisión**, es una prueba importante, generada por la propia organización investigada, que valida el contenido del artículo décimo quinto, sección siete del REGLAMENTO GIL. Sobre el particular, el veintiuno de febrero de dos mil ocho, esto es, diez días después de que la CFC hubiera obtenido la información referida, el sitio de Internet de GIL había sido modificado, eliminando en la sección de "*FAQ's*" la referencia al siete por ciento de comisión e informando exclusivamente los servicios que se obtendrían a cambio de la comisión.

Asimismo, DESCON presentó diversos documentos como desahogo al requerimiento de información, los cuales consistieron en copias certificadas de diversos contratos de opción de venta exclusiva vigentes al seis de diciembre de dos mil siete, en virtud de los cuales se desprende que el propietario referido en cada contrato desea vender su propiedad, designa a la agencia inmobiliaria intermediaria como su agente exclusivo con derechos irrevocables para todos los trámites relacionados con la venta o intercambio de la propiedad dentro del período y con el precio y los términos estipulados dentro del contrato, o aquellos que fueren aceptables para el propietario. En once de dichos contratos se puede verificar el pacto de fijación de comisiones del siete por ciento, teniendo en seis de ellos una comisión del diez por ciento en terrenos, todo lo

[59] http://www.gilmls.com/gilfaq.html, Folio 2974. La información publicada en este sitio aparece en idioma inglés; sin embargo, la CFC solicitó una traducción por perito traductor oficial, elaborada por Intérprete-Perito Traductor, debidamente autorizada por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, según su publicación del dieciséis de febrero de dos mil siete, y por el PJF, Consejo de la Judicatura Federal, según su publicación del treinta de noviembre de dos mil siete, con registro número P-150-2007. El documento traducido obra a folios 3109 a 3113. La información que se cita corresponde a la traducida al idioma español.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

cual es congruente con las declaraciones de las personas referidas, las disposiciones del REGLAMENTO GIL analizadas y los hechos demostrados del caso, incluyendo el contenido de la página de Internet de GIL.

Asimismo, DESCON presentó información relacionada con las operaciones de venta de enero dos mil cinco a septiembre de dos mil siete, incluyendo los porcentajes de comisión cobrados por las ventas efectuadas en dichos años, donde constan las comisiones cobradas, ajustadas al arreglo del probable acuerdo colusorio.

La CFC obtuvo información sobre los miembros del Consejo Directivo de GIL publicada en su sitio de Internet, los días quince de noviembre de dos mil siete, once de febrero y diez de abril de dos mil ocho en la sección "*Miembros del Consejo Directivo*", misma que consta certificada en el EXPEDIENTE. En las primeras dos fechas aparece la fotografía, nombre y correo electrónico de la persona que funge como sargento de armas. Sin embargo, en la tercera publicación, se puede apreciar que la figura del sargento de armas fue eliminada junto con sus datos de contacto. El cambio se realizó días después de la notificación a GIL, el tres de diciembre de dos mil siete, del oficio mediante el cual se le requirió la información y documentación, incluida, una explicación detallada de las funciones del "*Sargento de Armas*" del Consejo Directivo de GIL y su razón de ser.

El REGLAMENTO GIL y los ESTATUTOS GIL son producto de un acuerdo colusorio por parte de los miembros de GIL, los cuales son competidores entre sí. Tanto la cláusula cuarta de los ESTATUTOS GIL relativa al objeto social de la asociación, como el numeral cinco del artículo tercero del REGLAMENTO GIL señalan que GIL tendrá por objeto reglamentar los mecanismos para fomentar el intercambio comercial de sus integrantes y establecer aranceles profesionales para las diversas actividades inmobiliarias y vigilar su cumplimiento.

En este sentido, GIL funciona como una oficina central para la concentración de la información y la toma las decisiones colectivas y AMPI CHAPALA coadyuva con GIL en la consecución de dicho objetivo. Los mecanismos de seguimiento establecidos permiten que, independientemente del número de agentes inmobiliarios y corredores involucrados, GIL tenga conocimiento, entre otros, del número de propiedades en venta, agencia, y comisión que se ofrece y cobra por cada operación, lo cual es conseguido a través de **disposiciones obligatorias** para todos los corredores y agentes, tales como la prohibición de contrataciones no exclusivas y la obligación de notificar al resto de las agencias cuando una contratación exclusiva ha sido firmada a fin de poner a disposición de GIL y sus afiliados la información y documentación más relevante de la propiedad.[60] Cuando una propiedad entra en el mercado, el resto de los participantes del acuerdo lo sabe prácticamente de inmediato, pues existen plazos específicos para la notificación.[61] Para este propósito, los miembros de GIL cuentan con ciertas herramientas que propician que los competidores compartan información de manera exclusiva, tales como el SLM y sus libros impresos editados mensualmente, los periódicos locales y los sitios de Internet de las agencias asociadas.

Por lo que respecta a los mecanismos de sanción ante el incumplimiento, GIL estableció un sistema en el que las agencias que deseen formar parte del grupo, y con ello gozar de los

[60] REGLAMENTO GIL, Artículo Décimo Quinto, "Directrices Inmobiliarias", Sección Tres, "Contrataciones", incisos a) y c).
[61] REGLAMENTO GIL, Artículo Décimo Quinto, "Directrices Inmobiliarias", Sección Tres, "Contrataciones", incisos c), d) y e).

beneficios del intercambio de información, se comprometen a respetar los ESTATUTOS GIL y REGLAMENTO GIL y a acatar las resoluciones y sanciones que emitan. La práctica inmobiliaria cotidiana establecida en el REGLAMENTO GIL incluye una serie de multas para casos de incumplimiento, tales como no tener actualizada la información del SLM, contactar personalmente al cliente sin conocimiento del corredor que lo atiende, o no estar presente cuando se muestra una propiedad en el marco de los recorridos de venta.[62]

GIL establece un Comité de Arbitraje, el cual emitirá decisiones respecto a las violaciones de los ESTATUTOS GIL, REGLAMENTO GIL y Código de Ética. Las resoluciones que emite son generalmente producto de quejas interpuestas por otros corredores que reportan "*conductas desleales*" o por violaciones detectadas por el sargento de armas; existe un procedimiento claramente establecido al respecto.[63] Las penalidades contenidas en el artículo décimo octavo señalan que: "*Cualquier violación a una o varias partes del presente Reglamento resultará en la censura y/o penalidad de la parte infractora. Dicha penalidad la decidirá el Comité de Arbitraje del GIL, salvo que se estipule lo contrario*".

El Comité tiene discrecionalidad para imponer los castigos que considere necesarios para que los agentes inmobiliarios se alineen con los objetivos del cártel.

Así, los probables acuerdos entre los profesionales del ramo inmobiliario para fijar la comisión a cobrar por sus servicios en la Ribera del Lago de Chapala, con la coadyuvancia de GIL y AMPI CHAPALA, contenidos en el REGLAMENTO GIL y los ESTATUTOS GIL han causado un daño al proceso de competencia por la fijación de comisiones por los servicios de los agentes o agencias inmobiliarias en el MERCADO INVESTIGADO.

III. CONTESTACIONES AL OPR.

En el estudio de las contestaciones al OPR de los emplazados que se realizará en la presente resolución no se transcriben literalmente las manifestaciones y argumentos que exponen, ni se atiende al estricto orden expuesto por los mismos, toda vez que éstas se han agrupado conceptualmente con objeto de exponer de mejor manera las líneas de argumentación.[64]

En este aspecto, debe precisarse lo siguiente:

---

[62] Artículo Décimo Quinto, "Directrices Inmobiliarias", Sección Tres "Contrataciones", incisos g), h) e i) y Sección Diez "Visitas en Grupo a Propiedades Listadas", inciso a), numeral 2. Folios 191 y 192; y 196 respectivamente.

[63] Artículo Décimo Sexto, "Comités", Apartado A) "Comité de Arbitraje", Sección Tres "Quejas y Procedimiento de Arbitraje". Folios 198 a 200.

[64] Lo anterior es posible, dado que, de conformidad con diversos criterios del PJF, al realizar el estudio de los argumentos, 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: 196,477. [J]; 9a. Época; TCC; SJF; VII, Abril de 1998; Pág. 599.

i) **Argumentos gratuitos, abstractos o generales, y negación lisa y llana.** En varias partes de las contestaciones al OPR los emplazados 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 los emplazados 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].[65]

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 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].[66]

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 OPR. Lo anterior, a efecto de evitar repeticiones innecesarias.

ii) **Argumentos que no combaten el OPR**. Varios de los argumentos de los emplazados consisten en manifestaciones que en realidad no controvierten las razones y argumentos sostenidos en el OPR, debido a que se refieren a situaciones que no formaron parte de los pronunciamientos del mismo. En este sentido, cuando lo señalado por los emplazados tenga esas características se entenderá que resultan aplicables por analogía los siguientes criterios:

---

[65] Registro: 185,425. [J]; 9a. Época; 1a Sala; SJF; XVI, Diciembre de 2002; Pág. 61.
[66] Registro: 191,370; 9a Época. TCC. Jurisprudencia. SJF. Tomo XII. Agosto de 2000. Tesis: I.6o.C. J/21. Pág. 1051.

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*".[67]

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. 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*".[68]

c) La tesis aislada emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, cuyo contenido es:

> "***CONCEPTOS DE VIOLACION INOPERANTES, POR NO COMBATIR LOS FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA RECLAMADA.*** *Si los argumentos expuestos por el solicitante de garantías, no contienen ningún razonamiento jurídico concreto tendiente a combatir los fundamentos primordiales en que se apoyó la responsable para emitir la sentencia reclamada que sirva para poner de manifiesto ante la potestad federal que dichos fundamentos del fallo de que se duele sean contrarios a la ley o a la interpretación jurídica de la misma, bien porque siendo aplicable determinado precepto no se aplicó, bien porque se aplicó sin ser aplicable, bien porque no se hizo una correcta interpretación jurídica de la ley, o bien porque la sentencia no se apoyó en principios generales de derecho si no hubiese ley que normara el negocio; procede determinar que los conceptos de violación expuestos en tales circunstancias, son inoperantes*".[69]

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 **no combaten** las consideraciones y razonamientos en que se sustenta el OPR. Lo anterior, a efecto de evitar repeticiones innecesarias.

iii)Argumentos basados en premisas incorrectas. En algunos de sus argumentos, los emplazados realizan señalamientos que se basan en premisas erróneas. Cuando lo señalado

[67] Registro: 269,435; [J]; 6a. Época; 3a. Sala; SJF; Cuarta Parte, CXXVI; Pág. 27.
[68] Registro: 188,864; [J]; 9a. Época; TCC; SJF; XIV, Septiembre de 2001; Pág. 1147.
[69] Registro: 226,819; [TA]; 8a. Época; TCC; SJF; IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989; Pág. 163.

por los emplazados tenga esas características se entenderá que resulta aplicable por analogía, la tesis IV.3o.A.66 A emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito, cuyo contenido es el siguiente:

> *"**AGRAVIOS INOPERANTES EN LA REVISIÓN FISCAL. LO SON AQUELLOS QUE SE SUSTENTAN EN PREMISAS INCORRECTAS. Los agravios son inoperantes cuando parten de una hipótesis que resulta incorrecta o falsa, y sustentan su argumento en ella, ya que en tal evento resulta inoficioso su examen por el tribunal revisor, pues aun de ser fundado el argumento, en un aspecto meramente jurídico sostenido con base en la premisa incorrecta, a ningún fin práctico se llegaría con su análisis y calificación**, debido a que al partir aquél de una suposición que no resultó cierta, sería ineficaz para obtener la revocación de la sentencia recurrida; como en el caso en que se alegue que la Sala Fiscal determinó que la resolución administrativa era ilegal por encontrarse indebidamente motivada, para luego expresar argumentos encaminados a evidenciar que al tratarse de un vicio formal dentro del proceso de fiscalización se debió declarar la nulidad para efectos y no lisa y llana al tenor de los numerales que al respecto se citen, y del examen a las constancias de autos se aprecia que la responsable no declaró la nulidad de la resolución administrativa sustentándose en el vicio de formalidad mencionado (indebida motivación), sino con base en una cuestión de fondo, lo que ocasiona que resulte innecesario deliberar sobre la legalidad de la nulidad absoluta decretada, al sustentarse tal argumento de ilegalidad en una premisa que no resultó verdadera".*[70]

Así, deberá entenderse que dicha tesis se inserta a la letra en cada una de las respuestas a los argumentos que se contesten en donde se exponga que los mismos se basan en **premisas erróneas**. Lo anterior, a efecto de evitar repeticiones innecesarias.

iv) Argumentos que no combaten la totalidad de las razones del OPR. Varios de los argumentos de los emplazados consisten en manifestaciones que sólo combaten de forma parcial las razones y argumentos sostenidos en el OPR. En este sentido, cuando lo señalado por los emplazados tenga esas características se entenderá que resultan aplicables por analogía los siguientes criterios:

a) Tesis jurisprudencial número I.6°.A40 A de la Novena Época emitida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito:

> *"**AGRAVIOS INOPERANTES EN LA REVISIÓN FISCAL. LO SON CUANDO LA SENTENCIA DE LA SALA SE SUSTENTA EN DIVERSOS MOTIVOS SI NO SE CONTROVIERTEN EN SU TOTALIDAD POR LA RECURRENTE.** Cuando la sentencia dictada por el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa se sustenta en dos o más razones, que por sí mismas pueden soportar, en forma independiente, el sentido de la resolución, y en los agravios la autoridad recurrente no combate todas y cada una de ellas, los agravios planteados resultan inoperantes porque aun cuando fuesen fundados no podrían conducir a declarar fundado el recurso, en virtud de que la consideración o consideraciones no atacadas, deberán seguir rigiendo el sentido de la resolución".*[71]

b) La jurisprudencia V.2o. J/54 del Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, misma que señala:

> *"**REVISIÓN CONTRA RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL FISCAL DE LA FEDERACIÓN, AGRAVIOS INOPERANTES.** Si la Sala Fiscal, en cumplimiento con lo ordenado por el segundo párrafo del artículo 237 del Código Fiscal de la Federación, examina todos y cada uno de los conceptos de nulidad que se hacen valer por omisión de formalidades o violaciones de*

[70] Registro: 176,047; [TA]; 9a. Época; TCC; SJF; XXIII, Febrero de 2006; Pág. 1769.
[71] Registro: 185,279; [TA]; 9ª. Época; TCC; SJF; XVII, Enero de 2003; Pág. 1714.

procedimiento, estimando fundados unos e infundados otros, y las autoridades recurrentes no combaten la totalidad de los razonamientos conforme a los cuales se consideran fundados diversos conceptos de nulidad, ello implica que los agravios sean inoperantes, por insuficientes, ya que con independencia de lo correcto o incorrecto de los mismos, ***lo cierto es que al no desvirtuar sendas consideraciones como cada una por separado, es suficiente para apoyar la legalidad de la sentencia impugnada****, ésta queda firme pues no se demuestra la ilegalidad de los motivos y fundamentos que la sostienen, y de ahí que devengan inoperantes los agravios que en su contra se hagan valer".*[72]

c) La tesis I.6o.A.40 A del Sexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito que señala:

"***AGRAVIOS INOPERANTES EN LA REVISIÓN FISCAL. LO SON CUANDO LA SENTENCIA DE LA SALA SE SUSTENTA EN DIVERSOS MOTIVOS SI NO SE CONTROVIERTEN EN SU TOTALIDAD POR LA RECURRENTE.*** *Cuando la sentencia dictada por el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa se sustenta en dos o más razones, que por sí mismas pueden soportar, en forma independiente, el sentido de la resolución, y en los agravios la autoridad recurrente no combate todas y cada una de ellas, los agravios planteados resultan inoperantes porque aun cuando fuesen fundados no podrían conducir a declarar fundado el recurso, en virtud de que la consideración o consideraciones no atacadas, deberán seguir rigiendo el sentido de la resolución".*[73]

d) La tesis II.A.62 A del Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Segundo Circuito que señala:

"***CONCEPTOS DE VIOLACIÓN EN MATERIA ADMINISTRATIVA. INOPERANTES SI NO ATACAN LA TOTALIDAD DE LOS RAZONAMIENTOS EN QUE SE APOYA EL FALLO RECLAMADO.*** *Si en los conceptos de violación no se combaten o desvirtúan todos y cada uno de los razonamientos de la sentencia reclamada, aquéllos se consideran inoperantes, ya que aun cuando alguno fuera fundado, no sería suficiente para conceder el amparo solicitado, puesto que existen otras consideraciones de la sentencia que no se impugnaron y que este Tribunal Colegiado no puede estudiar, por ser el amparo en materia administrativa de estricto derecho; conclusión que hace innecesario el estudio de las infracciones que se aducen en los conceptos de violación, en virtud de que lo expresado en ellos carece de trascendencia jurídica, al subsistir la sentencia reclamada con base en los intocados razonamientos en que se apoya".*[74]

Así, 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 **no se combate la totalidad** de las razones que sustentan el OPR. Lo anterior, a efecto de evitar repeticiones innecesarias.

En este aspecto, todos los supuestos anteriores constituyen argumentos que deben calificarse de **inoperantes** debido a que se actualiza algún impedimento técnico que imposibilita el examen del planteamiento efectuado, lo cual deriva de situaciones como la falta de afectación a quien realiza el argumento, la omisión de la expresión precisa de los mismos o su formulación material incorrecta o el incumplimiento de las condiciones atinentes a su contenido, lo cual puede darse: **a)** al no controvertir de manera suficiente y eficaz las consideraciones que rigen el OPR; **b)** al introducir pruebas o argumentos novedosos; y, **c)** en caso de reclamar infracción a las normas del procedimiento, al omitir patentizar que se hubiese dejado sin defensa a los emplazados o su relevancia en lo señalado por el OPR; o, en su caso, de la concreción de cualquier obstáculo que se advierta y que impida a la COFECE el examen de fondo del planteamiento propuesto, como

[72] Registro: 188,962; [J]; 9a. Época; TCC.; SJF; XIV, Agosto de 2001; Pág. 1110.
[73] Registro: 185,279; [TA]; 9a. Época; TCC; SJF; XVII, Enero de 2003; Pág. 1714.
[74] Registro: 194,031; [TA]; 9a. Época; TCC; SJF; IX, Mayo de 1999; Pág. 1001.

puede ser cuando se desatienda la naturaleza del procedimiento y del órgano que resuelve. Por tanto, respecto de dichos argumentos adicionalmente deberá entenderse aplicable la jurisprudencia 188/2009 de la Segunda Sala de la SCJN, la cual expresamente indica:

> "***AGRAVIOS INOPERANTES EN LA REVISIÓN. SON AQUELLOS EN LOS QUE SE PRODUCE UN IMPEDIMENTO TÉCNICO QUE IMPOSIBILITA EL EXAMEN DEL PLANTEAMIENTO QUE CONTIENEN.*** *Conforme a los artículos 107, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 83, fracción IV, 87, 88 y 91, fracciones I a IV, de la Ley de Amparo, el recurso de revisión es un medio de defensa establecido con el fin de revisar la legalidad de la sentencia dictada en el juicio de amparo indirecto y el respeto a las normas fundamentales que rigen el procedimiento, de ahí que es un instrumento técnico que tiende a asegurar un óptimo ejercicio de la función jurisdiccional, cuya materia se circunscribe a la sentencia dictada en la audiencia constitucional, incluyendo las determinaciones contenidas en ésta y, en general, al examen del respeto a las normas fundamentales que rigen el procedimiento del juicio, labor realizada por el órgano revisor a la luz de los agravios expuestos por el recurrente, con el objeto de atacar las consideraciones que sustentan la sentencia recurrida o para demostrar las circunstancias que revelan su ilegalidad. En ese tenor, la inoperancia de los agravios en la revisión se presenta ante la actualización de algún impedimento técnico que imposibilite el examen del planteamiento efectuado que puede derivar de la falta de afectación directa al promovente de la parte considerativa que controvierte; de la omisión de la expresión de agravios referidos a la cuestión debatida; de su formulación material incorrecta, por incumplir las condiciones atinentes a su contenido, que puede darse: a) al no controvertir de manera suficiente y eficaz las consideraciones que rigen la sentencia; b) al introducir pruebas o argumentos novedosos a la litis del juicio de amparo; y, c) en caso de reclamar infracción a las normas fundamentales del procedimiento, al omitir patentizar que se hubiese dejado sin defensa al recurrente o su relevancia en el dictado de la sentencia; o, en su caso, de la concreción de cualquier obstáculo que se advierta y que impida al órgano revisor el examen de fondo del planteamiento propuesto, como puede ser cuando se desatienda la naturaleza de la revisión y del órgano que emitió la sentencia o la existencia de jurisprudencia que resuelve el fondo del asunto planteado*".[75]

Así, deberá entenderse que dicha tesis se inserta a la letra en cada una de las respuestas a los argumentos que se contesten en donde se exponga que los mismos son **inoperantes**. Lo anterior, a efecto de evitar repeticiones innecesarias.

Expuesto lo anterior, a continuación se estudian los argumentos vertidos por los emplazados en su defensa.

1. SUPUESTAS VIOLACIONES PROCESALES.

1.1. Selección discriminatoria de quiénes fueron emplazados.

ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS señalaron:[76]

(a) Se realizó una investigación a un número de agentes económicos que operan en la Ribera de Chapala, Jalisco, quienes forman parte de GIL. Según el OPR, cuando menos son veinte agencias y ciento cincuenta y tres agentes los que participaban dentro de los presuntos "*actos de monopolio*" [sic], ya que eran estas personas quienes tendrían derecho a cobrar un cierto porcentaje respecto de sus actividades económicas, siendo que al día de hoy de forma unilateral, selectiva y arbitraria, se

[75] Registro: 166.031; [J]; 9a. Época; 2a. Sala; SJF; XXX, Noviembre de 2009; Pág. 424.
[76] Páginas 2 a 5 y 26 de su escrito de contestación al OPR.

indica que únicamente una parte de aquellas veinte agencias, al igual que una parte de agentes económicos, eran responsables de las presuntas conductas monopólicas.

¿Por qué si la CFC tuvo y sigue teniendo la información de que la totalidad de los agentes y agencias pertenecientes a este grupo económico fueron los participantes en aquellas presuntas conductas monopólicas, únicamente resulta que una pequeña parte de este total es probablemente responsable? La CFC determina que los agentes y "*agencias económicas investigadas*" [sic] tienen responsabilidad, pero de forma selectiva e ilegal emplaza a una pequeña parte de ellos, violando el derecho de proporcionalidad e igualdad jurídica que los artículos 1° y 17 de la CPEUM indican.

Las garantías de las personas deben ser siempre respetadas en igualdad de condiciones, sin que pueda mediar o permitirse el ser selectivo o determinar por simple analogía la probable responsabilidad de una parte de ellos o someter a juicio, como en el caso, a una pequeña parte de individuos sobre el total de los participantes, ya que al realizarlo así, nos deja en completo estado de indefensión, pues no sólo vulnera derechos, sino las garantías de igualdad y seguridad jurídica, pues sin existir razonamiento en el que se funde y motive la actuación de la CFC, simplemente se dejan fuera y sin materia a los diversos agentes y agencias económicas que también pertenecen a GIL, lo que se traduce en una ilegalidad, pues no existieron elementos para someter a controversia los actos económicos ejecutados por los agentes económicos que pertenecen a GIL y que guardaban los mismos reglamentos.

¿Cómo es posible que solamente un número menor al de la totalidad de sus integrantes sí resulten presuntos responsables por los mismos hechos investigados? Tal situación se traduce en la inequidad y diferencia de trato por lo que ve a las personas que fueron materia de la investigación, violando los principios de igualdad y seguridad jurídica.

Lo anterior tiene sustento en lo plasmado dentro del PRIMER OPR, donde la CFC afirmó lo siguiente en la página 27: "*GIL ha agrupado al menos desde el año dos mil cuatro a la fecha, en promedio, a dieciocho agencias inmobiliarias y a ciento cuarenta agentes asociados. Así mismo el consejo directivo emitió el reglamento del grupo inmobiliario del lago, también conocido por los corredores inmobiliarios afiliados como "GIL BYLAWS" en el cual se establecen las comisiones que los corredores y agentes están obligados a cobrar por la prestación de sus servicios, así como los mecanismos para vigilar el cumplimiento de las disposiciones del reglamento*".

Y desde luego lo anterior en relación con el OPR, que a la letra indica: *"Ahora bien, en cumplimiento de la orden judicial contendida en la sentencia emitida el cinco de abril de dos mil once por el JUEZ DE DISTRITO, confirmada por la sentencia del DÉCIMO PRIMER TCC, el que por resolución de dieciocho de noviembre de dos mil once, determinó confirmar la sentencia recurrida dictada el cinco de abril de dos mil once, en el juicio de amparo [redacted] a que se hace referencia en los antecedentes sexagésimo segundo y sexagésimo tercero de la sección de antecedentes de este oficio de probable responsabilidad, esta CFC emite el presente oficio de probable responsabilidad en sus términos, sin tomar en consideración ninguno de los elementos afectados por la aplicación del Reglamento de la Ley Federal de la Competencia Económica, publicado en el DOF el doce de octubre de dos mil siete. En otras palabras, para la emisión de este oficio, no se considera ni se contempla bajo ningún carácter, información ni documentación*

*Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica

***alguna proporcionada por el agente económico que se acogió al programa de reducción de sanciones durante la investigación del EXPEDIENTE"*, dejando en el OPR fuera de probable responsabilidad a los agentes que facilitaron información o realizaron denuncia ante la CFC, y a quienes inclusive fueron sancionados en el PRIMER OPR.**

Lo anterior es violatorio de garantías e incumple con lo resuelto por el JUEZ DE DISTRITO, pues el OPR no consideró a los diversos agentes y agencias económicas y sí a los emplazados, que nos encontrábamos en igualdad de circunstancias ante la autoridad, pues todos pertenecíamos a GIL según la CFC.

(b) Existen personas físicas y morales (que no son AMPI CHAPALA o GIL) que no son mencionados en este OPR y que forman parte de dichas asociaciones, pero que la CFC no los consideró probables responsables como lo imputan a los comparecientes "*es evidente entonces que si aquellos no mencionados por el segundo OPR, es que no son señalados como presuntos responsables, así como el hecho de tener la confesión de agentes participantes de GIL es que de forma inentendible no resultan responsables, es por demás que los comparecientes solicitan el trato igualitario y que si aquellos no son probablemente responsables, porque los comparecientes de forma exclusiva si se les atribuye esta probable responsabilidad*" [sic].

AJIJIC, JAIME NIEMBRO, MANUEL HERNÁNDEZ, HERNÁNDEZ REALTY, RICHARD TINGEN, CHAPALA REALTY, DIXIE NICHOLSON, BUEN CLIMA, CRISTINA ROJAS y AMPI CHAPALA señalaron:[77]

(c) Los artículos 1° y 17 de la CPEUM y los tratados internacionales de los que México es parte contemplan derechos humanos de igualdad ante la ley e imparcialidad en la impartición de justicia.

El preámbulo y en los artículos 7, 8, 10 y 30, de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la Resolución de la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas publicada en el DOF del diez de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, se establece un reconocimiento de que todos los miembros de la familia humana son iguales ante la ley, sin distinción y tienen un derecho a igual protección de la ley. Asimismo, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre señala en sus artículos II y XVIII que todas las personas son iguales ante la ley, por lo que debe existir un procedimiento sencillo y breve por el cual la justicia ampare contra actos de la autoridad que violen los derechos fundamentales.

Aunado a ello, el artículo 24 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos refiere que todas las personas son iguales ante la ley y tienen derecho, sin discriminación, a igual protección de la ley, lo cual se confirma por lo dispuesto en los artículos 14 y 26 de la misma Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.

En el terreno de la procuración y/o impartición de justicia, la garantía de igualdad ante la ley ha sido interpretada por nuestro Máximo Tribunal con la tesis de rubro: "*GARANTÍA DE NO DISCRIMINACIÓN. SU PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL*".

El OPR viola las garantías humanas de igualdad ante la ley y de imparcialidad en la impartición de justicia administrativa, en virtud de que, aun cuando afirma que la

[77] Páginas 2 a 19 de sus escritos de contestación al OPR.

práctica monopólica absoluta que nos imputa se da por virtud de la mera pertenencia a GIL, hace una selección discriminatoria respecto de cuáles son a los agentes económicos a los que decide someter a procedimiento administrativo y a cuáles deja en absoluta libertad, a pesar de que todos se encontraran en la misma situación de hecho. Lo anterior se puede apreciar en la página 54 del OPR, de donde se desprende que por lo menos veinte agencias de bienes raíces y ciento cincuenta y tres corredores serían corresponsables de la comisión de la misma práctica monopólica, ya que según la CFC "*todos los corredores y agentes de ventas asociados a GIL cobraban efectivamente dicho porcentaje de comisión por la prestación de sus servicios, en cumplimiento del reglamento*".

Al emitir el PRIMER OPR, la CFC afirmó lo siguiente en las páginas 27 y 50:

> "|...| *En cumplimiento de lo anterior, GIL ha agrupado al menos desde el año dos mil cuatro a la fecha, en promedio, a dieciocho agencias inmobiliarias y a ciento cuarenta agentes asociados. Asimismo, el Consejo Directivo emitió el Reglamento del Grupo Inmobiliario del Lago, también conocido por los corredores inmobiliarios afiliados como "GIL Bylaws", en el cual se establecen las comisiones que los corredores y agentes están obligados a cobrar por la prestación de sus servicios, así como los mecanismos para vigilar el cumplimiento de las disposiciones del Reglamento.* |...| *En ese sentido, tanto las dieciocho agencias inmobiliarias como los ciento cuarenta y seis agentes que las integran, todos asociados a GIL, son competidores entre sí en la medida en que ofrecen iguales o equivalentes servicios de intermediación en el ramo inmobiliario en la Ribera de Lago de Chapala, los cuales van desde listar, publicitar y mostrar las propiedades a los interesados, hasta negociar el precio y facilitar el papeleo ente el notario; tienen acceso a los mismos insumos de información sobre propiedades en venta; cuentan con oficinas y agentes de ventas para el apoyo de sus servicios; se especializan y concentran sus operaciones en Chapala. Ajijic y municipios aledaños; se encuentran en posibilidades de atender a los mismos clientes; y todos, sin excepción cobran una comisión como contraprestación por sus servicios* |...|".

Así, de la información y documentos que la CFC afirma categóricamente conocer el número preciso y la identidad de todas las agencias inmobiliarias y de los asociados personas físicas de GIL, a tal grado que le permite hacer un promedio de las agencias y de los afiliados a GIL durante el PERIODO INVESTIGADO.

Lejos de que en el OPR se incluyan como probables responsables a las veinte agencias de bienes raíces y a los ciento cincuenta y tres corredores que afirma que en un momento dado estuvieron afiliados a GIL o, por lo menos, a las *"dieciocho agencias inmobiliarias" y* a los *"ciento cuarenta y seis agentes asociados"* que *"en promedio"* la CFC afirma que mantuvo como mínimo la asociación civil mencionada, solamente señala como probables responsables a doce agencias inmobiliarias y a catorce asociados personas físicas.

Esto significa que, sin dar ninguna explicación de la aplicación selectiva y discriminatoria que realiza, esa CFC estaría dejando fuera del proceso a seis u ocho agencias inmobiliarias y a ciento treinta y dos o ciento treinta y nueve agentes corredores personas físicas que, ya sea en números absolutos o según el "promedio" ponderado de la CFC, estuvieron afiliados a GIL durante el PERIODO INVESTIGADO.

Si fuera verdad que de las pruebas con las que cuenta la CFC se desprendiera la existencia de un número de agentes económicos infinitamente superior al número de agentes efectivamente emplazados mediante el OPR, estas mismas pruebas dejarían constancia de que la CFC está incurriendo en una flagrante violación de las garantías

y derechos humanos de igualdad ante la ley y de imparcialidad en la impartición de justicia porque, por virtud de la igualdad procesal que debe regir todo procedimiento, una prueba no puede sólo probar en favor de una de las partes, sin que tenga el efecto concomitante de también ser eficaz para probar hechos que puedan beneficiar a su contraparte, según la jurisprudencia de la SCJN.[78]

Esto significa que si la CFC afirma que "[...] *todos los corredores y agentes de ventas asociados a GIL cobraban efectivamente dicho porcentaje de comisión por la prestación de sus servicios, en cumplimiento del reglamento* [...]", en un ejercicio de sus facultades que respete las garantías y derechos humanos de igualdad ante la ley y de imparcialidad en la impartición de justicia, debió "[...] *garantizar un trato idéntico a todas las personas ubicadas en las mismas circunstancias* [...]" para efectos de que el OPR se hubiera emitido en contra de "[...] *todos los corredores y agentes de ventas asociados a GIL* [...]" o bien que se hubiera decretado el cierre del procedimiento para todos los originalmente investigados.

En el PRIMER OPR se emplazó a quince agencias de bienes raíces y a dieciséis agentes corredores personas físicas, todas las cuales (a excepción de CENTURY 21) fueron sancionadas mediante la resolución de fecha nueve de julio de dos mil nueve. No obstante, el OPR decide arbitrariamente no sujetar a este segundo proceso administrativo (sin contar a la AMPI CHAPALA ni a GIL) a 3 agencias inmobiliarias: (i) DESCON, (ii) PROPERTIES y (iii) ROJAS REALTY (que representan un 20% -veinte por ciento- de las agencias inmobiliarias originalmente emplazadas), y a cuatro agentes corredores personas físicas (que representan a un 12.5% -doce punto cinco por ciento- de los agentes corredores personas físicas) incluidas en el PRIMER OPR y sancionados mediante la resolución de nueve de julio de dos mil nueve.

De especial atención en este punto resulta el caso de DESCON y de su corredor titular JAIME CALDERÓN, que se citan en las páginas 54 a 56 del OPR, de las cuales no resulta explicable ni sustentable jurídicamente, que ni la agencia de bienes raíces ni su agente titular, que proporcionaron la información y documentación que cita la CFC, hayan quedado excluidos del actual OPR cuando ambos fueron sujetos de sanciones por parte de la CFC en su resolución de nueve de julio de dos mil nueve.

En lo que toca a BELLA VISTA y al DENUNCIANTE, tampoco se explica por qué no quedan incluidos en el OPR, aunque sí se pueden establecer algunas circunstancias que dejan de manifiesto la clara violación de las garantías y a los derechos humanos de igualdad ante la ley y de imparcialidad en la impartición de justicia en que incurre la CFC. Así, en la página 19 del PRIMER OPR se hace referencia al DENUNCIANTE y a la empresa a la que éste administra de la siguiente forma: "*La empresa denunciante: Bella Vista Chapala, S.A. de C. V, conocida bajo el nombre comercial de All-in-l-Service, es una sociedad mercantil constituida el dieciocho de marzo de dos mil cinco, cuyo objeto social es adquirir y enajenar por cualquier título permitido por la ley, terrenos, casas, departamentos, locales comerciales, edificios, construcciones y en general, todo tipo de bienes inmuebles, tanto en la República Mexicana como en el extranjero, fungir como comisionista para la compra,*

[78] Los emplazados citan la jurisprudencia con rubro: "***PRINCIPIO DE IGUALDAD EN EL PROCESO PENAL. SU ALCANCE***" Registro: 160,513; [J]; Materia(s): Constitucional; Tesis: la./J. 141/2011 (9a.); Décima Época; SJF; Libro III; Diciembre de 2011; Tomo 3; Página: 2103.

***venta y arrendamiento de bienes inmuebles: y la compra venta, arrendamiento, consignación y corretaje de todo tipo de bienes inmuebles, entre otros. Su administrador único es el señor Justus Hauser Hollatz, quien según información que obra en el expediente al rubro citado, fue asociado honorario del grupo inmobiliario del lago durante los años de dos mil cinco hasta marzo de dos mil siete*".**

El OPR, refiriéndose a exactamente las mismas personas en la misma situación, señala únicamente que: "*La empresa denunciante, Bella Vista Chapala, S.A. de C.V., conocida con el nombre comercial de All-in-1-Services, es una sociedad mercantil constituida el dieciocho de marzo de dos mil cinco, cuyo objeto social es adquirir y enajenar por cualquier título permitido por la ley terrenos, casas, departamentos, locales comerciales, edificios, construcciones y, en general, todo tipo de bienes inmuebles, tanto en la República Mexicana como en el extranjero; fungir como comisionista para la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, entre otros. A la FECHA DEL PRIMER OPR, su administrador único era el señor Justus Hauser Hollatz, quien según información que obra en el EXPEDIENTE, trabajó como agente de ventas en la agencia DESCON de dos mil tres a marzo de dos mil siete*".

Así, mientras que en el PRIMER OPR se identifica al DENUNCIANTE como "*asociado honorario del grupo inmobiliario del lago durante los años de dos mil cinco hasta marzo de dos mil siete*", en el actual OPR se busca suavizar su participación en el mercado y la práctica imputada señalándolo ahora como un mero "*agente de ventas en la agencia DESCON de dos mil tres a marzo de dos mil siete*" (agencia que, casualmente, quedó omitida en el OPR).

Una vez más, si la CFC categóricamente afirma que "*todos los corredores y agentes de ventas asociados a GIL cobraban efectivamente dicho porcentaje de comisión por la prestación de sus servicios, en cumplimiento del reglamento*", resulta evidente que, por lo menos el DENUNCIANTE (y probablemente la agencia que dirige, BELLA VISTA) necesariamente habría cobrado comisiones del siete por ciento desde el dos mil tres hasta el dos mil siete, lo que lo haría, igualmente, probable responsable de la práctica monopólica que, aunque inexistente, la CFC solamente le imputa, de manera selectiva y parcial, a algunos de los agentes económicos probablemente involucrados, pero no a todos.

Por último, la CFC ni siquiera puede atribuir su selección arbitraria y parcial a la aplicación de algún programa de reducción de penas, pues esa posibilidad fue limitada mediante la ejecutoria emitida por el JUEZ DE DISTRITO el cinco de enero de dos mil cinco, en el juicio de amparo indirecto [redacted] La CFC excluye esa posibilidad en la página 16 del OPR.

GIL señaló:[79]

(d) Desde un punto de vista de procuración y administración selectiva y arbitraria de justicia administrativa, ni JAIME CALDERÓN ni la empresa DESCON quedaron incluidos en el OPR como emplazados y presuntos responsables, a pesar de que habrían participado en la misma conducta imputada por la CFC a los demás miembros de GIL que sí fueron incluidos en el OPR y que, en contraste, estos dos mismos agentes económicos quedaron incluidos en el PRIMER OPR.

[79] Página 19 de su escrito de contestación al OPR.

*Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica

En primer lugar, se señala a los emplazados que todas las manifestaciones relacionadas con el PRIMER OPR resultan **gratuitas** y, por tanto, **inoperantes,** ya que dicho oficio se quedó sin efectos en cumplimiento de lo resuelto por el JUEZ DE DISTRITO en el juicio de amparo número [redacted] al ordenar a la CFC dejar sin efectos "*todos los actos que resultaron afectados de inconstitucionalidad por la aplicación del Reglamento de la LFCE, publicado en el DOF el doce de octubre de dos mil siete*". Así, cualquier planteamiento que parta de una comparación entre el PRIMER OPR y el OPR carece de sustento lógico pues se basa en la comparación con un elemento que jurídicamente quedó sin efectos.

En segundo lugar, resultan **inoperantes** las manifestaciones de los emplazados que se refieren a una supuesta violación a garantías constitucionales, como las de igualdad, la de imparcialidad en la impartición de justicia, así como la supuesta violación a diversos tratados internacionales, basándose en un supuesto trato discriminatorio ante la ley, en atención a las siguientes consideraciones:

Por una parte, esta COFECE no está facultada para revisar la constitucionalidad de sus propios actos, por lo que no es posible determinar, como lo pretenden los emplazados, si se ha o no transgredido alguna garantía individual o algún tratado internacional. De esta forma, no es posible que esta autoridad se pronuncie respecto a si el OPR violó alguna garantía individual como la de igualdad al haber emplazado a quienes resultaron probables responsables y no a todos los posibles oferentes de los servicios de corretaje que operan en el MERCADO INVESTIGADO.

Asimismo, se trata de manifestaciones **gratuitas** que **no combaten** las imputaciones presuntivas del OPR que operan en contra de los emplazados. En efecto, los emplazados no formulan razonamientos que justifiquen cómo es que haber emplazado a otros agentes económicos podría cambiar las conclusiones del OPR y los elementos en los que las mismas se basan respecto de las imputaciones presuntivas que operan en su contra. Los emplazados únicamente señalan una supuesta violación abstracta a la garantía de igualdad, pero no ofrecen con los argumentos que se analizan algún argumento lógico-jurídico o prueba que en realidad tiendan a desvirtuar los razonamientos y los elementos de convicción expuestos en el oficio referido. Por su parte, la afirmación referente a que esta autoridad tenía "*la confesión de agentes participantes de GIL*" es igualmente **gratuita**, pues los emplazados omiten señalar a qué confesión específicamente se refieren, por parte de quién y cómo es que ello hubiera cambiado las imputaciones que se hicieron en el OPR.

Por otro lado, diversos emplazados mencionan que debe existir una igualdad procesal, pues las pruebas pueden acreditar en favor de varias partes en un proceso, para lo cual citan una tesis jurisprudencial en materia penal en la cual se indica que el principio de igualdad en el proceso penal implica "*que los medios probatorios ofrecidos por ambas partes procesales deben valorarse con el mismo estándar o idénticas exisgencias de juicio para generar convicción*" y que "*es inadmisible que los medios de prueba de la misma índole –ofrecidos por ambas partes- tengan un estándar de valoración distinto, según se trate del actor o del demandado* [...] *pues ello atentaría contra las garantías de justicia imparcial, de equidad procesal*"; sin embargo, parten de una **premisa errónea,** pues parecen pretender que se les debe tratar con igualdad desde un punto de vista procesal con respecto a otras personas que no fueron emplazadas, bajo una simple presunción de su parte, por lo demás gratuita, respecto a que también son responsables de haber cometido alguna práctica monopólica absoluta. En este aspecto, es incorrecto pretender que quien es emplazado debe guardar una relación de igual con respecto a quien no lo es, pues el solo hecho de ser emplazado coloca a una

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

persona en una situación procesal distinta de quien no lo es.

Por la misma razón, no tiene sentido basarse en una tesis que se refiere a la valoración que se hace con respecto a las pruebas que ofrecen dos partes en un proceso para sustentar que existe una supuesta afectación a su esfera jurídica, y como tampoco lo tiene alegar una supuesta imparcialidad en la administración de justicia porque no se emplazó a todos los oferentes de servicios inmobiliarios que podrían pertenecer a GIL.

En este aspecto, la determinación sobre quién o quiénes son probables responsables no depende de lo que señalen de forma **gratuita** los emplazados, pues es una atribución de quien emite el OPR; si los emplazados consideraban que otras personas físicas o morales constituían un medio de convicción para sostener su defensa, podrían haber ofrecido alguna prueba a su cargo. No obstante, únicamente se limitan a realizar manifestaciones abstractas que, por ello, resultan **inoperantes** respecto a que algunas personas no fueron emplazadas, sin demostrar, o siquiera sugerir, en qué sentido tales señalamientos modificarían los razonamientos y los elementos que sustentan el OPR, por lo que incluso si pudieran existir otros probables responsables, subsistirían las imputaciones presuntivas realizadas en contra de los emplazados.

En este sentido, se señala a los emplazados que si consideran que las personas que refieren han cometido prácticas monopólicas absolutas o cualquier otra conducta que sea considerada como un ilícito en términos de la LFCE, pueden presentar su denuncia según lo establecido por la normativa de competencia.

Sin perjuicio de lo anterior, por lo que hace a DESCON y JAIME CALDERÓN, la resolución emitida el nueve de julio de dos mil nueve[80] quedó firme, toda vez que dichos responsables no interpusieron algún medio de impugnación en contra de dicha resolución y, por ende, la protección constitucional otorgada a determinados agentes económicos mediante sentencia de cinco de abril de dos mil once emitida por el JUEZ DE DISTRITO en el juicio de amparo [redacted] y confirmada por la diversa de dieciocho de noviembre de dos mil once emitida por el DÉCIMO PRIMER TCC dentro del toca [redacted][81] no alcanzó la esfera jurídica de JAIME CALDERÓN o DESCON al no haber sido quejosas en el juicio de amparo citado.

El argumento relativo al incumplimiento de la COFECE con el mandato del PJF sólo pretende descalificar las imputaciones presuntivas del OPR, sin combatir aquéllas que operan en contra de los emplazados. En efecto, en cumplimiento a las sentencias referidas, el catorce de marzo de dos mil doce el PLENO emitió un acuerdo por el cual ordenó dejar sin efectos la resolución de primero de diciembre de dos mil nueve en el expediente RA-044-2009, así como la resolución emitida el nueve de julio de dos mil nueve en este expediente, ordenando también remitir al expediente al PRESIDENTE y al SECRETARIO EJECUTIVO para que en el ámbito de sus facultades actuaran en cumplimiento a lo resuelto en dicha ejecutoria.

El veintisiete de abril de dos mil doce el JUEZ DE DISTRITO emitió un auto dentro del expediente [redacted] por el cual tuvo por cumplida la ejecutoria referida, en los siguientes términos:

"[...] *tomando en consideración que la ejecutoria constriñe a la responsable a dejar sin efectos la*

[80] Confirmada por la diversa de primero de diciembre de dos mil nueve emitida en el expediente RA-044-2009.

[81] El amparo se concedió para efectos de que la CFC dejara sin efectos la resolución del primero de diciembre de dos mil nueve emitida en el expediente RA-044-2009, así como los actos que resultaron viciados de inconstitucionalidad por la aplicación del Reglamento de la LFCE publicado en el DOF el doce de octubre de dos mil siete.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

resolución de uno de diciembre de dos mil nueve, así como todos los actos que resultaron afectados de inconstitucionalidad por la aplicación del Reglamento de la Ley Federal de Competencia Económica, publicado en el Diario Oficial de la Federación el doce de octubre de dos mil siete, y considerando lo resuelto en la sentencia determinar el curso del procedimiento del que derivan los actos reclamados, ***y que la responsable acreditó haber dejado sin efectos las resoluciones de uno de diciembre de dos mil nueve, dictada en los autos del RA-044-2009, así como la diversa emitida el nueve de julio de esa anualidad en el expediente DE-019-2007. Procede tener por cumplida dicha ejecutoria pues se ha satisfecho el nucleo*** [sic] ***esencial de la misma.*** [...]" [Énfasis añadido].

Posteriormente, GIL, AMPI CHAPALA, AJIJIC, BUEN CLIMA, CHAPALA REALTY, HERNÁNDEZ REALTY, JAIME NIEMBRO, DIXIE NICHOLSON, RICHARD TINGEN, MANUEL HERNÁNDEZ y CRISTINA ROJAS interpusieron recurso de queja por defecto en la ejecución del fallo protector dictado en el juicio de amparo [redacted] el cual fue tramitado bajo el número de expediente [redacted] y fue resuelto por el DÉCIMO PRIMER TCC mediante sentencia del veinticuatro de octubre de dos mil trece, resolviendo que el recurso de queja por defecto en la ejecución de la sentencia era infundado. De esta manera, queda desvirtuado el argumento tendiente a acreditar que esta COFECE incumplió con un mandato del PJF.

Ahora bien, se advierte que resulta **infundado** el argumento de los emplazados respecto a que supuestamente se les dejó en estado de indefensión, pues claramente la CFC identificó diversos elementos que acreditan la probable responsabilidad de las agencias inmobiliarias emplazadas; así como de las personas físicas que actuaron en representación o por cuenta y orden de las personas morales de las que son corredores titulares, tales como: 1) diversos ejemplares del REGLAMENTO GIL y los ESTATUTOS GIL; 2) la protocolización de la Asamblea General de Socios de GIL en la cual se adoptaron cambios a los ESTATUTOS GIL; 3) diversas declaraciones de personas que refieren la imposición de la comisión pactada en el REGLAMENTO GIL por los corredores y agencias inmobiliarias emplazados en las transacciones de casas y lotes; 4) diversos contratos de intermediación inmobiliaria y opción de venta exclusivos en que se establece que la comisión a pagar a favor del intermediario será la establecida en el REGLAMENTO GIL; 5) diversas impresiones de páginas de Internet de GIL en que constan las comisiones referidas y 6) diversa información sobre los miembros del Consejo Directivo de GIL. Tales elementos de convicción se expusieron en el apartado "*IV. Análisis de la Práctica*" del OPR.[82] Así, los emplazados conocieron, desde que se les emplazó, en qué consistió la imputación realizada en su contra; también contaron con el plazo que establece la normativa de competencia para realizar su contestación al OPR y ofrecer las pruebas que consideraran convenientes y es tan claro que pudieron defenderse que incluso contestaron dicho oficio y ofrecieron medios de convicción para intentar desvirtuarlo.

AMPI CHAPALA añadió:[83]

(c) Aunque la violación a las garantías y derechos humanos de trato igualitario ante la ley de imparcialidad en la impartición de justicia, afecta a todos los agentes económicos incluidos de manera selectiva y arbitraria en el OPR, resulto particularmente agredida, porque en el OPR ni siquiera se me imputa una participación directa en la práctica monopólica, sino una mera "*coadyuvancia*".

[82] Páginas 24 a 61 del OPR.
[83] Páginas 18 a 21 de su escrito de contestación al OPR.

*Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica

Adicionalmente, ni siquiera realizo operación de corretaje, por lo que no soy competidora de ninguna agencia inmobiliaria ni de ningún agente corredor de bienes raíces persona física, lo que me excluye de participar en una práctica monopólica que sólo puede darse entre competidores.

Esto significa que la violación cometida en mi contra es infinitamente más grave que la cometida en contra de los demás emplazados, porque se me está sujetando a un proceso administrativo de forma discriminatoria respecto de otros agentes económicos que estarían en circunstancias de hecho más graves que las que la CFC me imputa, dado que no solo se me está privando de un trato "[...] *idéntico a todas las personas ubicadas en las mismas circunstancias* [...]", sino que se me está dando un trato jurídico y procesal mucho peor que a otros agentes económicos situados en una situación de hecho mucho más comprometida al ser presuntos autores materiales directos en la práctica monopólica imputada en el OPR, y no meros "*coadyuvantes*", como se me designa.

Esto se traduce en que, en términos de igualdad ante la ley e imparcialidad en la impartición de justicia, estoy recibiendo un trato mucho peor, como mero supuesto "*coadyuvante*", del que la CFC le ha dado a los agentes económicos: (i) DESCON; (ii) JAIME CALDERÓN; (iii) BELLA VISTA; (iv) el DENUNCIANTE; (v) al veinte por ciento de las agencias inmobiliarias y al doce punto cinco por ciento de los corredores personas físicas incluidas en el PRIMER OPR, y (vi) entre el treinta y tres punto treinta y tres por ciento y cuarenta por ciento de las agencias inmobiliarias, y noventa y noventa y un por ciento de los corredores personas físicas, que la CFC afirma estuvieron afiliados a GIL, pero que no quedaron incluidos en el OPR, siendo que a todo ese gran cúmulo de agentes económicos la CFC sí les atribuye una participación directa y reiterada en la práctica monopólica imputada y no una mera "*coadyuvancia*" como la que me imputa.

La manifestación anterior resulta **inoperante** en atención a las siguientes consideraciones:

Por lo que hace a los argumentos de la emplazada en los que plantea una violación a las garantías o derechos humanos de trato igualitario ante la ley e imparcialidad en la administración de justicia, se le remite a lo señalado al contestar los argumentos anteriores, respecto a la imposibilidad de esta COFECE de pronunciarse sobre supuestas violaciones a derechos humanos, así como al hecho de que resulta **gratuito** su planteamiento sobre una supuesta desigualdad al no haber emplazado a todos los agentes inmobiliarios miembros de GIL, ya que con el mismo en realidad **no combate** las imputaciones presuntivas que fueron realizadas en su contra.

Por otro lado, la emplazada parte de **premisas incorrectas** para sustentar sus manifestaciones, tal y como se expone a continuación:

En primer lugar, como la misma emplazada refiere, el OPR no le imputó probable responsabilidad por la comisión de alguna práctica monopólica absoluta, sino por haber coadyuvado, participado, propiciado o inducido en la comisión de dicha práctica anticompetitiva. Así, el OPR fue muy claro en distinguir tales situaciones al señalar que el artículo 35 de la LFCE en sus fracciones IV, IX y X establece expresamente que habrán de ser sancionados: i) los agentes económicos que incurran en alguna práctica monopólica absoluta; ii) los individuos que

participen directamente en prácticas monopólicas absolutas en representación o por cuenta y orden de las personas morales de las que son corredores titulares, y iii) aquellas personas o agentes económicos que hayan coadyuvado, propiciado, inducido o participado en la comisión de prácticas monopólicas.[84]

En este sentido, el artículo 35, fracción X de la LFCE faculta a la COFECE para sancionar agentes económicos que hubieren coadyuvado, propiciado, inducido o participado en la comisión de una práctica monopólica, sin que sea un requisito *sine qua non* acreditar los supuestos previstos en el artículo 9° de la LFCE para hacerlo, es decir, ser un agente económico que participe en el mercado de manera directa o indirecta, en el caso concreto, como competidor de las agencias inmobiliarias.

En efecto, no tiene sustento lógico ni jurídico el hecho de que el coadyuvante de una práctica anticompetitiva tenga que formar parte o participe forzosamente en el segmento del mercado en el que se está realizando la misma, por lo que el hecho de que no sea competidora de las agencias inmobiliarias, corredores y asesores que asocia, resulta irrelevante para determinar si les asiste o no la razón a los emplazados, máxime que de sus estatutos sociales se desprende que el emplazado tiene como fin "[a]*grupar a los profesionales que presten servicios inmobiliarios en el Municipio de Chapala y municipios aledaños al mismo. Así* [sic] *mismo afiliar a sus socios, empleados y colaboradores, a los mexicano o extranjeros que realicen dichas actividades fuera del país y deseen integrarse, a los socios de organismos, agrupaciones e instituciones con las que haya firmado un convenio de colaboración*"; así como "[r]*eglamentar los mecanismos para fomentar el intercambio comercial de sus integrantes, con criterios de economía de libre mercado*".

De hecho, el OPR nunca ordenó que se le emplazara porque participara en ese segmento del mercado, porque fuera competidora de las agencias inmobiliarias o profesionales que agrupa o porque realizara operaciones de corretaje, sino por haber coadyuvado junto con GIL en la consecución de un objetivo: "*concentrar información y la toma de decisiones colectivas*".[85] Por tanto, no es necesario ser participante directo (competidor) de un mercado determinado para actualizar los supuestos establecidos en la fracción X del artículo 35 de la LFCE.

Así las cosas, el OPR refirió lo siguiente respecto de AMPI CHAPALA:[86]

> "[…] ***Entretanto, la AMPI CHAPALA, <u>coadyuvó</u> en la materialización del objeto del REGLAMENTO GIL respecto del cobro de una misma comisión por parte de los corredores y agencias asociados a GIL por la prestación de sus servicios****, condicionando la renovación de la membresía a sus asociados al hecho de tener que pertenecer a GIL, aspecto que reviste especial relevancia para la prestación de los servicios profesionales en el MERCADO INVESTIGADO, porque el hecho de ser miembro de GIL, representaba una importante ventaja competitiva debido a que dicha membresía implicaba la posibilidad de tener acceso al SLM, como herramienta de trabajo, según más adelante se detalla.*
>
> *A partir del análisis de los elementos recabados en la investigación, se considera que las agencias inmobiliarias investigadas realizaron acciones conjuntas, tales como acordar las comisiones a cobrar por la prestación de los servicios de intermediación inmobiliaria,* ***con la coadyuvancia y facilitación de GIL y AMPI CHAPALA*** *y las disposiciones del REGLAMENTO GIL, al menos durante los años dos mil cuatro a dos mil siete.*

[84] Véase página 17 del OPR.
[85] Página 58 del OPR.
[86] Páginas 17 y 18 del OPR.

Por lo anterior, el objeto y efecto del REGLAMENTO GIL *se traduce en posibles conductas descritas en el artículo 9° fracción I de la LFCE, por parte de los miembros de GIL* ***con la coadyuvancia de GIL y de AMPI Chapala.*** [...]

Participación de AMPI Chapala[87]

[...] *la AMPI Chapala* ***coadyuvó*** *en la materialización del objeto del Reglamento respecto del cobro de una misma comisión, por parte de los corredores y agencias asociados a GIL por la prestación de sus servicios, condicionando la renovación de la membresía a sus asociados al hecho de tener que pertenecer a GIL. Esta condición resultaba particularmente importante para aquellos que quisieran prestar servicios de intermediación inmobiliaria en la zona que ya se ha referido, porque la membresía obligatoria en GIL implicaba el tener que seguir sus reglas y someterse a sus mecanismos de operación, lo cual a su vez llevaba implícito el cumplir con las comisiones fijadas por el Reglamento.*

Como evidencia de lo anterior, consta en el Expediente una carta original emitida el cuatro de enero de dos mil siete por el entonces Tesorero de AMPI Chapala, proporcionada por el C. [redacted] *ex asociado de AMPI Chapala,* [...]

Este documento da cuenta de la práctica a través de la cual se restringe la membresía a AMPI Chapala a través del condicionamiento de tener que formar parte de GIL. De esta forma se aseguran que ningún corredor o agencia inmobiliaria goce de los beneficios derivados de formar parte de la AMPI Chapala sin que, a la par, se obligue a cobrar las comisiones que habían sido fijadas conjuntamente por los miembros de GIL, lo que les brindaba control de los agentes económicos que podían participar en ese mercado.

Inclusive, obran en el Expediente copias certificadas de la página de internet de AMPI Chapala en la que se hacen constar sus estatutos, por lo que hace a las "Relaciones con el público"; [...]

En congruencia con lo anterior, el señor Justus Hauser manifestó en su declaración que, cuando inició actividades como agente independiente, una vez que salió de GIL, intentó afiliarse a AMPI Chapala, membresía que le fue negada debido a que ya no era miembro de GIL [...]" [Énfasis añadido].

Contra dicho pronunciamiento la emplazada no ofrece argumentos lógico-jurídicos, ni elementos de convicción que controviertan las imputaciones presuntivas que operan en su contra, sino que se limita a descontextualizar el sentido del OPR y realizar manifestaciones **gratuitas**.

Por otro lado, la manifestación de la emplazada relativa a que se le "[...] *está dando un trato jurídico y procesal mucho peor que a otros agentes económicos situados en una situación de hecho mucho más comprometida al ser presuntos autores materiales directos* [...]" se basa en una **premisa errónea,** toda vez que su planteamiento carece de sentido lógico y jurídico, ya que la multa a un agente económico que sea sancionado por ser coadyuvante de una práctica anticompetitiva es de una cuantía mucho menor que la sanción prevista para aquellos agentes económicos que hayan participado o cometido una práctica monopólica absoluta, tal y como se advierte al comparar las diversas fracciones del artículo 35 de la LFCE. En otras palabras, la emplazada parece quejarse de un supuesto trato discriminatorio que deriva de que no se le emplazó conforme a una fracción que contempla una sanción mucho mayor que aquélla por la cual fue emplazada.

Finalmente, se advierte que la emplazada descontextualiza las imputaciones presuntivas del OPR, ya que en ningún momento se señaló que a BELLA VISTA, JAIME CALDERÓN, el DENUNCIANTE o el resto de las agencias inmobiliarias y corredores que refiere, se les haya atribuido una "participación directa y reiterada" en la práctica imputada de manera presuntiva en el OPR, por lo

[87] Páginas 28 a 30 del OPR.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

que resulta una manifestación **gratuita** con la cual **no combate** las imputaciones que operan en su contra, ni mucho menos desvirtúa los elementos de convicción que sustentan dicha imputación.

1.2. Coexistencia de dos oficios de probable responsabilidad.

ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS señalaron:[88]

> **La sentencia emitida el cinco de abril de dos mil once por el JUEZ DE DISTRITO bajo número de expediente [redacted] concedió el amparo a las quejosas derivado de los actos de inconstitucionalidad por la aplicación del programa de inmunidad en términos del RLFCE publicado en el DOF el doce de octubre de dos mil siete, conforme a lo siguiente:**
>
> > "|...| *resulta procedente conceder el amparo y protección de la justicia Federal para efecto de que la Responsable deje sin efectos la resolución de uno de diciembre de 2009, así como todos y cada uno de los actos que resultaron afectados de inconstitucionalidad por la aplicación del Reglamento de la LFCE, publicado en el DOF el 12 de Octubre de 2007* |...|".
>
> **Así, la página 14 del OPR señaló lo siguiente:**
>
> > *"No. 67.- En cumplimiento a lo ordenado por el JUEZ DE DISTRITO y confirmado por el DÉCIMO PRIMER TCC; con fecha catorce de marzo de 2012 esta COMISION emitió un acuerdo en virtud del cual se ordenó dejar sin efectos la resolución emitida el primero de diciembre de dos mil nueve en los autos del expediente RA-044-2009, así como la resolución emitida el nueve de julio de dos mil nueve en los autos del EXPEDIENTE.*
> >
> > *No. 68. Dentro de lo indicado por el OPR de fecha 05 de diciembre de 2012 dice: En cumplimiento de la orden judicial a que se refiere el antecedente anterior, implica en los términos ordenados por el JUEZ DE DISTRITO, dejar sin efectos "la resolución de uno de diciembre de 2009, así como todos los actos que resultaron afectados de inconstitucionalidad por la aplicación del Reglamento de la LFCE, publicado en el DOF el doce de octubre de dos mil siete".*
>
> **De lo anteriormente transcrito podemos determinar que:**
>
> **1. La CFC dejó sin efecto, según su acuerdo de catorce de marzo de dos mil doce, las resoluciones de nueve de julio y de primero diciembre de dos mil nueve, mediante las cuales impuso sanciones económicas a los agentes que supuestamente participaron en prácticas monopólicas a criterio de la CFC.**
>
> **2. De conformidad con dicha ejecutoria de amparo se menciona que se dejaron nulos todos los actos de inconstitucionalidad emitidos por la CFC basados en el Reglamento de la LFCE publicado en el DOF el doce de octubre de dos mil siete.**
>
> **Si únicamente se dejaron insubsistentes las resoluciones de primero de diciembre y nueve de julio de dos mil nueve, es evidente que jamás se dejó sin efectos el PRIMER OPR, pues del acuerdo de catorce de marzo de dos mil doce emitido por la CFC no se desprende tal situación, por lo que el PRIMER OPR tiene vigencia al día de hoy y no es factible la existencia de uno diverso pues con ello se estaría violando la LFCE y el RLFCE; dentro de estos ordenamientos no se permite la existencia de dos OPR sobre**

[88] Páginas 5 a 10 de su escrito de contestación al OPR.

*Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica

un particular asunto, creando con ello incertidumbre e ilegalidad procesal, de conformidad con el artículo 33 de la LFCE.

El acuerdo de catorce de marzo de dos mil doce jamás revocó o nulificó el PRIMER OPR, por lo que el dictado del nuevo OPR atenta de manera flagrante al principio de seguridad y certeza jurídica y a la firmeza de la resoluciones o en su caso a la cosa juzgada, ya que si bien el PRIMER OPR efectivamente se encuentra afectado por los actos que la sentencia de amparo consideró inconstitucionales, en ningún lugar en el expediente la CFC acató expresamente el fallo constitucional y dejó expresamente sin efectos el PRIMER OPR, por lo que en estricto derecho la CFC se encontraba jurídicamente impedida de emitir un nuevo OPR cuando el anterior aún no había sido revocado o nulificado.

Así, estamos ante una dualidad de actos de autoridad respecto de un mismo procedimiento y en base a las mismas causas, que afectan nuestro ámbito personal y patrimonial y que no hacen otra cosa que dar incertidumbre jurídica, lo que deviene ilegal y por ende inconstitucional, ya que se encuentra el nuevo OPR afectado de nulidad desde su otorgamiento al aún existir dentro del mismo expediente un mismo acto, acuerdo u oficio que nunca fue revocado o nulificado.

Aunado a lo anterior, la LFCE establece que, concluido el periodo de investigación, la CFC tramitará a través de su SECRETARIO EJECUTIVO un procedimiento administrativo en el cual emitirá un único OPR, por lo que resulta procesalmente imposible la existencia de dos documentos conocidos como OPR dentro de un mismo procedimiento administrativo, violando el procedimiento y dejándonos en estado de indefensión, pues resulta imposible determinar cuál de los dos OPR es el que debemos contestar o si, en contra de ambos es necesario realizar una defensa. Por tanto, no se podrá considerar la actuación de la CFC de forma adecuada pues no guarda las reglas procesales del procedimiento y viola en nuestro perjuicio los derechos de audiencia y seguridad jurídica al pretender se dé contestación a ambos documentos que se encuentran vigentes.

El argumento es **infundado** por las siguientes consideraciones:

Si bien es cierto el acuerdo de catorce de marzo de dos mil doce emitido por el PLENO solamente ordenó dejar sin efectos la resolución emitida el nueve de julio de dos mil nueve en el EXPEDIENTE, así como la del primero de diciembre de dos mil nueve emitida en el expediente RA-044-2009, ello no implica la "*coexistencia*" de dos oficios de probable responsabilidad como lo refieren de manera errónea los emplazados. Así, el PRIMER OPR imputó conductas de manera presuntiva, de las cuales se defendieron los emplazados en el momento procesal oportuno, resolviendo el PLENO conforme a Derecho en las fechas que refieren. Sin embargo, fue en cumplimiento a la ejecutoria del PJF[89] en la que se resolvió lo siguiente:

> "[...] *resulta procedente conceder el amparo y protección de la Justicia Federal para el efecto de que la responsable* ***deje sin efectos la resolución de uno de diciembre de dos mil nueve****, así como todos los actos que resultaron afectados de inconstitucionalidad por la aplicación del Reglamento de la LFCE, publicado en el DOF el doce de octubre de dos mil siete, y* ***considerando lo resuelto en esta***

[89] Emitida el cinco de abril de dos mil once por el JUEZ DE DISTRITO en el juicio de amparo [redacted] * y confirmada por la diversa de dieciocho de noviembre de dos mil once emitida por el DÉCIMO PRIMER TCC dentro del toca [redacted] *

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

sentencia determine el curso del procedimiento que derivan los actos reclamados [...]" [Énfasis añadido].

En este sentido, el DÉCIMO PRIMER TCC, resolvió lo siguiente:[90]

> "[...] ***PRIMERO***.- *En la materia de la revisión, se CONFIRMA la sentencia recurrida dictada el cinco de abril de dos mil once, por el Juez Sexto de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, en el juicio de amparo* [redacted]
>
> ***SEGUNDO***.- *La Justicia de la Unión, AMPARA Y PROTEGE a* [BUEN CLIMA, DIXIE NICHOLSON, AMPI CHAPALA, GIL, ARQUITECTURA ARMÓNICA, SANDRA ALLIN, AJIJIC, JAIME NIEMBRO, ANTJE GROPPE, PEDRO ARELLANO, CASA MÉXICO, ADOLFO DURÁN, CRISTINA ROJAS, CHAPALA REALTY, RICHARD TINGEN, CONTINENTAL, MARILYN SOMERS, EAGER, MARK EAGER, HERNÁNDEZ REALTY, MANUEL HERNÁNDEZ, INTERLAGO, JOB HERNÁNDEZ, LAGUNA REAL, BEVERLY EVANS, LUIS ROJAS, EL TÉPALO y OMAR O'ROURKE] *en contra de la resolución de uno de diciembre de dos mil nueve, dictada por el Pleno y el Secretario Ejecutivo de la Comisión Federal de Competencia, en el recurso de reconsideración RA-044-2009, para los efectos precisados en el último considerando de la sentencia que se revisa*".

Derivado de una determinación firme del PJF, el PRESIDENTE y el SECRETARIO EJECUTIVO determinaron que el curso del procedimiento en que derivan los actos reclamados era precisamente la emisión del OPR, el cual señaló que su emisión se hacía en cumplimiento de una orden judicial, tal y como se desprende de la página 16 del mismo:[91]

> "[...] *Ahora bien,* ***en cumplimiento de la orden judicial contenida en la sentencia emitida el cinco de abril de dos mil once por el Juzgado Sexto de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal****, confirmada por sentencia del Décimo Primer Tribunal Colegiado en materia Administrativa del Primer Circuito, el que por resolución de dieciocho de noviembre de dos mil once, determinó confirmar la sentencia recurrida dictada el cinco de abril de dos mil once, en el juicio de amparo* [redacted] *a que se hace referencia en los antecedentes sexagésimo segundo y sexagésimo tercero de la sección de antecedentes de este oficio de probable responsabilidad,* ***esta CFC emite el presente oficio de probable responsabilidad en sus términos****, sin tomar en consideración ninguno de los elementos afectados por la aplicación del Reglamento de la LFCE, publicado en el DOF el doce de octubre de dos mil siete.* ***En otras palabras, para la emisión de este oficio, no se considera ni se contempla bajo ningún carácter, información ni documentación alguna proporcionada por el agente económico que se acogió al programa de reducción de sanciones durante la investigación del EXPEDIENTE.***
>
> *Las imputaciones y hechos del presente oficio de probable responsabilidad se encuentran circunscritas a los hechos y circunstancias vigentes y existentes en el EXPEDIENTE, hasta la FECHA DEL PRIMER OPR, según consta en el mencionado EXPEDIENTE, y de acuerdo con lo ordenado por el Poder Judicial Federal en los términos en que se estableció en el párrafo anterior;* ***determinando así esta CFC que el curso del procedimiento que derivan los actos reclamados es la emisión del presente oficio, en los términos que en el mismo se contienen*** [...]" [Énfasis añadido].

Ahora bien, mediante acuerdo de veintisiete de abril de dos mil doce,[92] el JUEZ DE DISTRITO tuvo por cumplida la ejecutoria de cinco de abril de dos mil once emitida en el juicio de amparo

---

[90] Emitida el dieciocho de noviembre de dos mil once dentro del toca [redacted]

[91] Página 16 del OPR.

[92] Dicho acuerdo, en su parte conducente estableció: "[...] *tomando en consideración que la ejecutoria constriñe a la responsable a dejar sin efectos la resolución de uno de diciembre de dos mil nueve, así como todos los actos que resultaron afectados d einconstitucionalidad por la aplicación del Reglamento de la Ley Federal de Competencia Económica, publicado en el Diario Oficial de la Federación el doce de octubre de dos mil siete, y considerando lo resuelto en la sentencia determinar el curso del procedimiento del que derivan los actos reclamados,* ***y que la responsable acreditó haber dejado sin efectos las resoluciones de uno de diciembre de dos mil nueve, dictada en los autos del RA-044-2009, así como la diversa emitida el nueve de julio de esa anualidad en el expediente DE-019-2007. Procede tener por cumplida dicha ejecutoria pues se ha satisfecho el nucleo*** [sic]

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

[redacted] por lo que si los ahora emplazados estaban inconformes sobre el alcance de dicho cumplimiento, tenían los medios necesarios de impugnación para revertir dicha decisión por una supuesta falta de cumplimiento al fallo constitucional y no sólo pretender alegar una supuesta violación a los principios de seguridad y certeza jurídicas, siendo que el OPR claramente hizo alusión al cumplimiento de la ejecutoria de cinco de abril de dos mil once, confirmada por la diversa de dieciocho de noviembre del mismo año y emitida en el toca [redacted] Aunado a ello, los emplazados claramente reconocen que el PRIMER OPR estaba afectado por los actos que la sentencia de amparo consideró inconstitucionales, por lo que no pueden alegar una supuesta confusión de qué OPR debían contestar.

Por tanto, no existe la "*coexistencia*" de oficios como refieren los emplazados, ni se les dejó en estado de indefensión, ya que el OPR fue emitido en cumplimiento a la ejecutoria referida, situación que fue avalada por el JUEZ DE DISTRITO y contra las imputaciones presuntivas de dicho oficio, los emplazados realizan diversas manifestaciones, las cuales se analizan en la presente resolución, ejerciendo con ello su garantía de audiencia. De esta forma, carece de fundamento la pretensión de los emplazados respecto a que no saben cuál es el oficio de probable responsabilidad que deben contestar, pues es tan claro que lo saben que incluso contestaron el OPR y hacen comparaciones con el PRIMER OPR, cuestionando sobre por qué no se emplazó a los mismos agentes económicos.

La emisión del OPR no tiene como finalidad la privación definitiva de bienes o derechos de los agentes económicos emplazados, sino la de asegurar que los mismos tengan una adecuada defensa en el procedimiento seguido en forma de juicio, tal y como lo refiere el artículo 33, fracción II de la LFCE. Así, el OPR es previo a los actos de privación, por lo que su emisión no puede por sí misma afectar la esfera patrimonial o derechos legalmente reconocidos a los emplazados, pues esto solamente podría ocurrir hasta que fuera resuelto el procedimiento seguido en forma de juicio, se determinara la responsabilidad de los agentes económicos y se les impusiera alguna de las sanciones establecidas en el artículo 35 de la LFCE.[93]

1.3. Incorrecta determinación del periodo de investigación.

ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS señalaron:[94]

> **Dentro del procedimiento seguido ante la CFC se estableció que éste debería seguirse conforme al artículo 30 de la LFCE, lo cual realizó la CFC mediante acuerdo publicado en el DOF el diecinueve de julio de dos mil siete. Así, mediante acuerdos de veinticuatro de enero y veinticuatro de julio de dos mil ocho, el PLENO determinó ampliar los periodos de investigación por ciento veinte días cada vez; sin embargo,**

---

esencial de la misma. [...]" [Énfasis añadido].

[93] Sirven de apoyo los siguientes criterios del PJF: ***"COMPETENCIA ECONÓMICA. LAS ACTUACIONES PRACTICADAS EN LAS ETAPAS DE INVESTIGACIÓN Y DE AUDIENCIA DEL PROCEDIMIENTO PARA INDAGAR LA EXISTENCIA DE PRÁCTICAS MONOPÓLICAS SEGUIDO POR LA COMISIÓN FEDERAL RELATIVA, ASÍ COMO EL OFICIO DE PRESUNTA RESPONSABILIDAD EMITIDO EN ÉSTA, NO AFECTAN EL INTERÉS JURÍDICO DE LOS AGENTES ECONÓMICOS DENUNCIADOS PARA EFECTOS DE LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO."*** Registro: 172584 [J]; 9a. Época; TCC; SJF; Tomo XXV, Mayo de 2007; Pág. 1722, y ***"COMPETENCIA ECONÓMICA. EL PROCEDIMIENTO OFICIOSO DE INVESTIGACIÓN PARA LA PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DE PRÁCTICAS MONOPÓLICAS, CONTENIDO EN LA LEY FEDERAL CORRESPONDIENTE, NO VIOLA LA GARANTÍA DE AUDIENCIA."*** Registro: 191,362; [TA]; 9a. Época; Pleno; SJF; Tomo XII, Agosto de 2000; Pág. 105.

[94] Páginas 10 a 14 de su escrito de contestación al OPR.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

desde el diecinueve de julio de dos mil siete al veinticuatro de enero de dos mil ocho, fecha en la que el SECRETARIO EJECUTIVO determinó emitir el PRIMER OPR, fue omiso y dejó de observar y aplicar el artículo 27 del RLFCE.

En este tenor, si lo determinado por la sentencia emitida por el JUEZ DE DISTRITO fue que no se considerara la aplicación del Reglamento de la LFCE que se publicó el doce de octubre de dos mil siete y que en esa medida debería seguirse el presente procedimiento por el RLFCE,[95] es innegable que la CFC debió respetar los términos establecidos dentro del RLFCE, a efecto de realizar su investigación, pues claramente señala que dichos periodos no podrán ser menores a treinta días y no deberán de exceder de noventa, siendo excepción que para el caso de cuestiones complejas dichos periodos podrán ser ampliados en términos de noventa días; sin embargo, de lo transcrito por la propia CFC en el OPR en sus puntos 43 y 45, se indica que por sesiones de veinticuatro de enero y veinticuatro de julio de dos mil ocho se ordenó y autorizó la ampliación de los periodos de investigación por el termino de ciento veinte días, lo cual contraviene completamente al propio RLFCE, siendo este último el que por cuestiones de temporalidad correspondería aplicar a la CFC y respetar el procedimiento de investigación que inició en mayo de dos mil siete, precisamente "*el diecinueve de julio de dos mil siete*" [sic].

Por tanto, la CFC viola el derecho de audiencia y seguridad jurídica, al aplicar de forma equívoca una ley y reglamento que por cuestiones de temporalidad no corresponden y en perjuicio de nuestros propios derechos. Lo anterior nos deja en estado de indefensión, ya que la regulación del procedimiento debe atender al principio de seguridad jurídica, pues la potestad para entablar un procedimiento y, en su caso, imponer alguna sanción, debe estar sujeta a limitación temporal; de lo contrario, ello daría lugar a la arbitrariedad en la persecución de los hechos investigados en cualquier momento, pero también debe sujetarse al de legalidad y, más concretamente, al de tipicidad, que exige la prevención expresa para que actos de preclusión y de privación puedan darse, sobre todo cuando está de por medio tutelar el interés público para que los mercados operen en un ambiente de concurrencia, lo que evidentemente no ocurre en el presente caso, por lo que la CFC violentó las disposiciones legales aplicables y que regían el procedimiento de conformidad al RLFCE.

La CFC debió dejar sin efectos todo lo actuado dentro de la investigación, ya que de igual forma ésta se encuentra viciada al no haberse aplicado el RLFCE de conformidad al amparo y protección otorgada, puesto que el procedimiento o etapa de

---

[95] Los emplazados señalan que la propia CFC estableció en su OPR lo siguiente: "[…] *Ahora bien, en cumplimiento de la orden judicial contendida en la sentencia emitida el cinco de abril de dos mil once por el juzgado Sexto de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, confirmada por la sentencia del Décimo Primer Tribunal Colegiado en materia Administrativa del Primer Circuito, el que por resolución de dieciocho de noviembre de dos mil once, determinó confirmar la sentencia recurrida dictada el cinco de abril de dos mil once, en el juicio de amparo* [redacted] *a que se hace referencia en los antecedentes sexagésimo segundo y sexagésimo tercero de la sección de antecedentes de este oficio de probable responsabilidad, esta CFC emite el presente oficio de probable responsabilidad en sus términos, sin tomar en consideración ninguno de los elementos afectados por la aplicación del Reglamento de la Ley Federal de la Competencia Económica, publicado en el DOF el doce de octubre de dos mil siete. En otras palabras, para la emisión de este oficio* […]".

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

investigación siempre fue llevado a cabo y bajo los lineamientos del Reglamento de la LFCE vigente a partir del doce de octubre de dos mil siete.

Las manifestaciones anteriores resultan **infundadas**, en atención a las siguientes consideraciones:

En primer lugar, resulta erróneo que la CFC haya aplicado de manera equívoca la LFCE y el RLFCE por cuestiones de temporalidad. En este tenor, de la lectura de los acuerdos de veinticuatro de enero y veinticuatro de julio de dos mil ocho, se desprende que el PLENO fundamentó su actuación, como lo refieren los emplazados, en el artículo 30 de la LFCE. Así, los emplazados confunden la aplicación de normas sustantivas frente a las normas adjetivas o procesales y, por el otro, las ampliaciones de plazo se llevaron a cabo con fundamento en el artículo 30 de la LFCE,[96] artículo que superó lo previsto por el artículo 27 del RLFCE.[97]

Así, mediante la reforma a la LFCE publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis expresamente se indica que esa reforma "*entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación*". Los transitorios también indican que "*A las infracciones cometidas antes de la entrada en vigor del presente Decreto les serán aplicables las sanciones previstas por la Ley vigente al momento de su comisión*" (artículo segundo transitorio) y que "*Los procedimientos que se*

---

[96] Artículo reformado el veintiocho de junio de dos mil seis.

[97] Sirven de apoyo los siguientes criterios del PJF: "***FACULTAD REGLAMENTARIA. SUS LÍMITES.*** *La facultad reglamentaria está limitada por los principios de reserva de ley y de subordinación jerárquica. El primero se presenta cuando una norma constitucional reserva expresamente a la ley la regulación de una determinada materia, por lo que excluye la posibilidad de que los aspectos de esa reserva sean regulados por disposiciones de naturaleza distinta a la ley, esto es, por un lado, el legislador ordinario ha de establecer por sí mismo la regulación de la materia determinada y, por el otro, la materia reservada no puede regularse por otras normas secundarias, en especial el reglamento.* ***El segundo principio, el de jerarquía normativa, consiste en que el ejercicio de la facultad reglamentaria no puede modificar o alterar el contenido de una ley, es decir, los reglamentos tienen como límite natural los alcances de las disposiciones que dan cuerpo y materia a la ley que reglamentan****, detallando sus hipótesis y supuestos normativos de aplicación, sin que pueda contener mayores posibilidades o imponga distintas limitantes a las de la propia ley que va a reglamentar. Así, el ejercicio de la facultad reglamentaria debe realizarse única y exclusivamente dentro de la esfera de atribuciones propias del órgano facultado, pues la norma reglamentaria se emite por facultades explícitas o implícitas previstas en la ley o que de ella derivan, siendo precisamente esa zona donde pueden y deben expedirse reglamentos que provean a la exacta observancia de aquélla, por lo que al ser competencia exclusiva de la ley la determinación del qué, quién, dónde y cuándo de una situación jurídica general, hipotética y abstracta, al reglamento de ejecución competerá, por consecuencia, el cómo de esos mismos supuestos jurídicos. En tal virtud, si el reglamento sólo funciona en la zona del cómo, sus disposiciones podrán referirse a las otras preguntas (qué, quién, dónde y cuándo), siempre que éstas ya estén contestadas por la ley; es decir, el reglamento desenvuelve la obligatoriedad de un principio ya definido por la ley y, por tanto, no puede ir más allá de ella, ni extenderla a supuestos distintos ni mucho menos contradecirla, sino que sólo debe concretarse a indicar los medios para cumplirla y, además, cuando existe reserva de ley no podrá abordar los aspectos materia de tal disposición.*" Registro: 172,521. Época: Novena Época. Instancia: Pleno. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: SJF. Tomo XXV, Mayo de 2007. Materia(s): Constitucional. Tesis: P./J. 30/2007 y "***PRINCIPIO DE JERARQUÍA NORMATIVA. DEBEN RESPETARLO LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS O ADMINISTRATIVAS PARA SU VALIDEZ EN CASOS DE APLICACIÓN, INTERPRETACIÓN O INTEGRACIÓN.*** ***La validez de las disposiciones reglamentarias o administrativas, para efectos de aplicación, interpretación o integración normativa, se encuentra supeditada a que guarden congruencia con las normas legales existentes sobre la materia específica de regulación de que se trate y se sujeten a los principios jurídicos que emergen directamente de la ley****, de manera tal que aun siendo expresas, no pueden válidamente regir contra la voluntad manifiesta del texto de la ley ni oponerse a sus lineamientos normativos, pues deben interpretarse y aplicarse en forma armónica, sin contrariar los principios rectores que emergen de la propia ley, atendiendo al principio fundante de la supremacía del sistema normativo que rige el orden legal. En otras palabras, las disposiciones reglamentarias o administrativas, antes que oponerse, deben tener fundamento en normas sustentadas en otras de nivel superior, como lo son las leyes las cuales, a su vez, están supeditadas, en cuanto a su validez, a otras normas de mayor jerarquía, que culminan en la Ley Fundamental del país, la cual entraña la suprema razón de validez del orden jurídico. Por consiguiente, debe estarse a aquella aplicación legal exegética que de manera sistemática armonice los preceptos relativos, frente a una interpretación puramente literal que soslaye una adecuada integración jurídica y se desentienda de la supremacía de las normas, de la cual depende precisamente su validez*". Novena Época. Registro: 177,210. TCC. Tesis Aislada. SJF. Tomo XXII, Septiembre de 2005. Materia(s): Administrativa. Tesis: I.4o.A.496 A. Página: 1529. [Énfasis añadidos].

encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente Decreto, se sustanciarán conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio" (artículo quinto transitorio), pero ninguno de los artículos transitorios de esa reforma se refiere a que a las violaciones que pudieran haber sido cometidas con anterioridad a su entrada en vigor se les aplicaría el procedimiento vigente al momento en que fueron cometidas.

Ello tiene lógica, pues a diferencia de lo que sucede con las normas sustantivas, los derechos que derivan de las normas procesales de forma general instrumentan el procedimiento, establecen las atribuciones, términos y los medios de defensa con que cuentan las partes en un juicio judicial o, en este caso, los agentes económicos en un procedimiento de investigación o seguido en forma de juicio, para que con la intervención de la autoridad competente determine, en su caso, la sanción correspondiente por la realización de una conducta ilícita; esos derechos nacen del procedimiento mismo, se agotan en cada etapa procesal en que se van originando y se rigen por la norma vigente que los regula.[98]

Así, los emplazados en realidad pretenden aducir una supuesta aplicación incorrecta de la LFCE, porque a su entender, tendría que haberse aplicado el RLFCE, ya que el mismo estaba vigente al momento en que se inició el procedimiento. Pretenden que tendría que haberse aplicado un reglamento que fue superado por una norma posterior de mayor jerarquía. En este sentido, para determinar cuál es la norma aplicable ante un caso de conflicto o antinomia, el PJF ha establecido con claridad diversos criterios.[99] En primer lugar, se debe atender a la jerarquía de la norma y

---

[98] Sirve de apoyo la siguiente tesis emitida por el PJF: "***RETROACTIVIDAD DE LAS LEYES PROCESALES. NO EXISTE POR REGLA GENERAL***. *Una ley procesal está formada, entre otras cosas, por normas que otorgan facultades que dan la posibilidad jurídica a una persona de participar en cada una de las etapas que conforman el procedimiento y al estar regidas esas etapas por las disposiciones vigentes en la época en que van naciendo, no puede existir retroactividad mientras no se prive de alguna facultad con que ya se contaba; por tanto, si antes de que se actualice una etapa del procedimiento el legislador modifica la tramitación de éste, suprime un recurso, amplía un término, modifica la valoración de las pruebas, etc., no existe retroactividad de la ley, ya que la serie de facultades que dan la posibilidad de participar en esa etapa, al no haberse actualizado ésta, no se ven afectadas.*" Registro: 195906. Época: Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: SJF. Tomo VIII, Julio de 1998. Materia(s): Penal. Tesis: VI.2o. J/140. Página: 308.

[99] "***ANTINOMIAS O CONFLICTOS DE LEYES. CRITERIOS DE SOLUCIÓN***. *La antinomia es la situación en que dos normas pertenecientes a un mismo sistema jurídico, que concurren en el ámbito temporal, espacial, personal y material de validez, atribuyen consecuencias jurídicas incompatibles entre sí a cierto supuesto fáctico, y esto impide su aplicación simultánea. Antes de declarar la existencia de una colisión normativa, el juzgador debe recurrir a la interpretación jurídica, con el propósito de evitarla o disolverla, pero si no se ve factibilidad de solucionar la cuestión de ese modo, los métodos o criterios tradicionales de solución de antinomias mediante la permanencia de una de ellas y la desaplicación de la otra, son tres: 1. criterio jerárquico (lex superior derogat legi inferiori), ante la colisión de normas provenientes de fuentes ordenadas de manera vertical o dispuestas en grados diversos en la jerarquía de las fuentes, la norma jerárquicamente inferior tiene la calidad de subordinada y, por tanto, debe ceder en los casos en que se oponga a la ley subordinante; 2. Criterio cronológico (lex posterior derogat legi priori), en caso de conflicto entre normas provenientes de fuentes jerárquicamente equiparadas, es decir, dispuestas sobre el mismo plano, la norma creada con anterioridad en el tiempo debe considerarse abrogada tácitamente, y por tanto, ceder ante la nueva; y, 3. Criterio de especialidad (lex specialis derogat legi generali), ante dos normas incompatibles, una general y la otra especial (o excepcional), prevalece la segunda, el criterio se sustenta en que la ley especial substrae una parte de la materia regida por la de mayor amplitud, para someterla a una reglamentación diversa (contraria o contradictoria). En la época contemporánea, la doctrina, la ley y la jurisprudencia han incrementado la lista con otros tres criterios. 4. Criterio de competencia, aplicable bajo las circunstancias siguientes: a) que se produzca un conflicto entre normas provenientes de fuentes de tipo diverso; b) que entre las dos fuentes en cuestión no exista una relación jerárquica (por estar dispuestas sobre el mismo plano en la jerarquía de las fuentes), y c) que las relaciones entre las dos fuentes estén reguladas por otras normas jerárquicamente superiores, atribuyendo -y de esa forma, reservando- a cada una de ellas una diversa esfera material de competencia, de modo que cada una de las dos fuentes tenga la competencia exclusiva para regular una cierta materia. Este criterio guarda alguna semejanza con el criterio jerárquico, pero la relación de jerarquía no se establece entre las normas en conflicto, sino de ambas como subordinadas de una tercera; 5. Criterio de prevalencia, este mecanismo requiere necesariamente de una regla legal, donde se disponga que ante conflictos producidos entre normas válidas pertenecientes a subsistemas*

después a un criterio cronológico y en cualquiera de los dos casos la LFCE resulta ser aplicable sobre el RLFCE.

Por tanto, al momento del inicio del procedimiento de investigación (diecinueve de julio de dos mil siete),[100] era aplicable la LFCE reformada mediante Decreto publicado en junio de dos mil seis, pues ya estaba en vigor dicha reforma, según lo indica claramente su artículo segundo transitorio; así, era aplicable, desde luego, lo dispuesto por su artículo 30. De hecho, claramente el ACUERDO DE INICIO determinó que "*El periodo de la investigación no será inferior a treinta días ni excederá de ciento veinte días, contados a partir de la publicación del extracto del presente acuerdo en el Diario Oficial de la Federación, mismo que podrá ser ampliado por la Comisión de conformidad con lo dispuesto en el cuarto párrafo del artículo 30 de la Ley Federal de Competencia Económica*".

Así, este último artículo resultaba aplicable para todas las ampliaciones del plazo que realizó el PLENO a los periodos de la investigación, por lo que no existe la aplicación indebida alegada por los emplazados.

En los acuerdos de veinticuatro de enero de dos mil ocho y veinticuatro de julio del mismo año,[101] se señala que "*se amplía el plazo a que se refiere el artículo 30 de la Ley Federal de Competencia Económica*", sin referirse en momento alguno al artículo 27 del Reglamento de LFCE que fue superado por esa disposición legal. Los emplazados tienen conocimiento claro de esta situación, pues incluso en parte de su argumentación pretenden que se actualizó la figura de la caducidad de la investigación que contempla precisamente el artículo 30 de la LFCE reformado en junio de dos mil seis.

Sin perjuicio de lo anterior, se indica que el PJF[102] fue claro en determinar que esta autoridad debía dejar sin efectos todos los actos viciados de inconstitucionalidad por la aplicación del

---

normativos distintos, debe prevalecer alguna de ellas en detrimento de la otra, independientemente de la jerarquía o especialidad de cada una; y, 6. Criterio de procedimiento, se inclina por la subsistencia de la norma, cuyo procedimiento legislativo de que surgió, se encuentra más apegado a los cánones y formalidades exigidas para su creación. Para determinar la aplicabilidad de cada uno de los criterios mencionados, resulta indispensable que no estén proscritos por el sistema de derecho positivo rector de la materia en el lugar, ni pugnen con alguno de sus principios esenciales. Si todavía ninguno de estos criterios soluciona el conflicto normativo, se debe recurrir a otros, siempre y cuando se apeguen a la objetividad y a la razón. En esta dirección, se encuentran los siguientes: 7. Inclinarse por la norma más favorable a la libertad de los sujetos involucrados en el asunto, por ejemplo, en el supuesto en que la contienda surge entre una norma imperativa o prohibitiva y otra permisiva, deberá prevalecer esta última. Este criterio se limita en el caso de una norma jurídica bilateral que impone obligaciones correlativas de derechos, entre dos sujetos, porque para uno una norma le puede ser más favorable, y la otra norma favorecerá más la libertad de la contraparte. Para este último supuesto, existe un diverso criterio: 8. En éste se debe decidir a cuál de los dos sujetos es más justo proteger o cuál de los intereses en conflicto debe prevalecer; 9. Criterio en el cual se elige la norma que tutele mejor los intereses protegidos, de modo que se aplicará la que maximice la tutela de los intereses en juego, lo que se hace mediante un ejercicio de ponderación, el cual implica la existencia de valores o principios en colisión, y por tanto, requiere que las normas en conflicto tutelen o favorezcan al cumplimiento de valores o principios distintos; y, 10. Criterio basado en la distinción entre principios y reglas, para que prevalezca la norma que cumpla mejor con alguno o varios principios comunes a las reglas que estén en conflicto. Esta posición se explica sobre la base de que los principios son postulados que persiguen la realización de un fin, como expresión directa de los valores incorporados al sistema jurídico, mientras que las reglas son expresiones generales con menor grado de abstracción, con las que se busca la realización de los principios y valores que las informan; de manera que ante la discrepancia entre reglas tuteladas de los mismos valores, debe subsistir la que mejor salvaguarde a éste, por ejemplo si la colisión existe entre normas de carácter procesal, deberá resolverse a favor de la que tutele mejor los elementos del debido proceso legal". Registro: 165,344, Novena Época, TCC, Tesis Aislada, SJF, Tomo XXXI, Febrero de 2010, Materia(s): Civil, Tesis: I.4o.C.220 C, Página: 2788.

[100] Fecha en la que se publicó en el DOF el extracto del ACUERDO DE INICIO.

[101] Dichos acuerdos son visibles a folios 2920 y 3352, respectivamente.

[102] Sentencia emitida el cinco de abril de dos mil once por el JUEZ DE DISTRITO en el juicio de amparo [redacted] * y confirmada por la diversa de dieciocho de noviembre de dos mil once emitida por el DÉCIMO PRIMER TCC dentro del toca [redacted] *

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

Reglamento de la LFCE (publicado en el DOF en dos mil siete) derivado del programa de inmunidad. La ejecutoria emitida por el JUEZ DE DISTRITO determinó siguiente:

> "[...] *resulta procedente conceder el amparo y protección de la Justicia Federal para el efecto de que la responsable deje sin efectos la resolución de uno de diciembre de dos mil nueve,* ***así como todos los actos que resultaron afectados de inconstitucionalidad por la aplicación del Reglamento de la LFCE, publicado en el DOF el doce de octubre de dos mil siete****, y considerando lo resuelto en esta sentencia determine el curso del procedimiento que derivan los actos reclamados* [...]" [Énfasis añadido].

En consecuencia, en cumplimiento a dicho mandamiento de autoridad, el OPR estableció lo siguiente:[103]

> "[...] *Ahora bien,* ***en cumplimiento de la orden judicial contenida en la sentencia emitida el cinco de abril de dos mil once por el Juzgado Sexto de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal****, confirmada por sentencia del Décimo Primer Tribunal Colegiado en materia Administrativa del Primer Circuito, el que por resolución de dieciocho de noviembre de dos mil once, determinó confirmar la sentencia recurrida dictada el cinco de abril de dos mil once, en el juicio de amparo* [redacted] *a que se hace referencia en los antecedentes sexagésimo segundo y sexagésimo tercero de la sección de antecedentes de este oficio de probable responsabilidad,* ***esta CFC emite el presente oficio de probable responsabilidad en sus términos****, sin tomar en consideración ninguno de los elementos afectados por la aplicación del Reglamento de la LFCE, publicado en el DOF el doce de octubre de dos mil siete.* ***En otras palabras, para la emisión de este oficio, no se considera ni se contempla bajo ningún carácter, información ni documentación alguna proporcionada por el agente económico que se acogió al programa de reducción de sanciones durante la investigación del EXPEDIENTE.***
>
> *Las imputaciones y hechos del presente oficio de probable responsabilidad se encuentran circunscritas a los hechos y circunstancias vigentes y existentes en el EXPEDIENTE, hasta la FECHA DEL PRIMER OPR, según consta en el mencionado EXPEDIENTE, y de acuerdo con lo ordenado por el Poder Judicial Federal en los términos en que se estableció en el párrafo anterior;* ***determinando así esta CFC que el curso del procedimiento que derivan los actos reclamados es la emisión del presente oficio, en los términos que en el mismo se contienen*** [...]" [Énfasis añadido].

Derivado de lo anterior, el JUEZ DE DISTRITO tuvo por cumplida la ejecutoria de cinco de abril de dos mil once emitida en el juicio de amparo [redacted] mediante acuerdo de veintisiete de abril de dos mil doce.[104] Claramente no tendría por qué haberse dejado sin efecto cualquiera de los acuerdos de ampliación del plazo de investigación, ya que los mismos ni siquiera se fundan en algún artículo del Reglamento de la LFCE cuya aplicación el PJF consideró inconstitucional: sólo se fundan en lo que dispone el artículo 30 de la LFCE.

Por la misma razón, resulta absurdo el planteamiento de los emplazados, pues pretenden que la determinación del JUEZ DE DISTRITO implique que el RLFCE se tenga que aplicar por encima de la LFCE y que ello les deja en un estado de inseguridad jurídica e indefensión, a pesar de que el

---

[103] Página 16 del OPR.

[104] Dicho acuerdo, en su parte conducente estableció: "[...] *tomando en consideración que la ejecutoria constriñe a la responsable a dejar sin efectos la resolución de uno de diciembre de dos mil nueve, así como todos los actos que resultaron afectados d einconstitucionalidad por la aplicación del Reglamento de la Ley Federal de Competencia Económica, publicado en el Diario Oficial de la Federación el doce de octubre de dos mil siete, y considerando lo resuelto en la sentencia determinar el curso del procedimiento del que derivan los actos reclamados,* ***y que la responsable acreditó haber dejado sin efectos las resoluciones de uno de diciembre de dos mil nueve, dictada en los autos del RA-044-2009, así como la diversa emitida el nueve de julio de esa anualidad en el expediente DE-019-2007. Procede tener por cumplida dicha ejecutoria pues se ha satisfecho el nucleo*** [sic] ***esencial de la misma.*** [...]" [Énfasis añadido]

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

RLFCE fue superado por determinadas normas de la LFCE; esa pretensión, como se ha demostrado, carece de fundamento lógico o jurídico.

1.4. Caducidad.

ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS señalaron:[105]

> **Desde el catorce de marzo al cinco de diciembre de dos mil doce (más de ocho meses y por supuesto más de sesenta días hábiles), la CFC no realizó actuación alguna, por lo que procede el cierre el EXPEDIENTE por parte del PLENO en términos de lo dispuesto por el artículo 30 de la LFCE, aunado al hecho de que la totalidad de los elementos de prueba, documentación, información y todo lo que sirve de fundamentación en el dictado del nuevo OPR es lo contenido en la investigación efectuada con anterioridad y que concluyó con el dictado del OPR.[106]**
>
> **Es evidente que la CFC regresó al periodo de investigación, pues de lo contrario no hubiera sido factible intervenir dentro de los elementos de prueba que sirvieron para la emisión del PRIMER OPR, y que dentro del periodo de investigación fueron considerados para tal efecto. La etapa procesal inmediata anterior a la emisión del OPR es precisamente la investigación, más aún cuando el amparo derivado de la sentencia de amparo dictada por el JUEZ DE DISTRITO fue para efectos de no considerar los elementos de prueba vertidos por el agente que se acogió al programa de reducción de sanciones, y que en esa medida lo aportado por este último es inconstitucional, pues se realizó bajo normas inaplicables.**
>
> **Estando dentro de esta etapa de investigación la CFC con libertad de jurisdicción continuó el proceso sometido a su competencia posterior al acuerdo de catorce de marzo de dos mil doce, acuerdo que fue dictado en cumplimiento de la ejecutoria de amparo en comento.**
>
> **Así, del catorce de marzo de dos mil doce hasta el cinco de diciembre de dos mil doce no se realizó acuerdo alguno dentro del EXPEDIENTE ni existió algún impulso procesal en el término de sesenta días, por lo que, en consecuencia, el PLENO debió dictar el auto que determinase el cierre del expediente por inactividad procesal, con plena independencia de la responsabilidad de los servidores públicos, situación que no se respeta dentro del procedimiento que nos ocupa.**
>
> **Al violarse en dicha medida el procedimiento se nos deja en estado de indefensión y lo procedente es que se ordenase el cierre del expediente y dejar sin efectos el OPR así como todo lo actuado dentro del presente asunto. La regulación del procedimiento debe atender al principio de seguridad jurídica, pues la potestad para entablar un procedimiento y, en su caso, imponer alguna sanción, debe estar sujeta a una limitación temporal, de lo contrario, ello daría lugar a la arbitrariedad en la**

---

[105] Páginas 14 a 21 de su escrito de contestación al OPR.

[106] Los emplazados citan la tesis con rubro: ***"COMPETENCIA ECONÓMICA. ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACIÓN DE PRÁCTICAS MONOPÓLICAS SEGUIDO POR LA COMISIÓN FEDERAL RELATIVA (LEGISLACIÓN VIGENTE HASTA EL 28 DE JUNIO DE 2006)".*** Registro 172,585, [J], Tesis I.4o.A. J/50, Materia(s): Administrativa, Novena Época, SJF. Tomo XXV, Mayo de 2007, página 1690.

persecución de los hechos investigados en cualquier momento; también debe sujetarse al de legalidad y, más concretamente, al de tipicidad, que exige la prevención expresa para que actos de preclusión y de privación puedan darse, sobre todo cuando está de por medio tutelar el interés público para que los mercados operen en un ambiente de concurrencia.[107]

Dicho argumento resulta **infundado** por los motivos que se exponen a continuación:

Los emplazados indican de manera errónea que la CFC regresó a la etapa de investigación y que desde el acuerdo de catorce de marzo de dos mil doce a la emisión del OPR transcurrieron más de sesenta días, por lo que, en su opinión, debe caducar el expediente en términos del artículo 30 de la LFCE. No obstante, conforme a dicho precepto, la caducidad opera durante la investigación, tal y como se aprecia de su texto:

> "[...] ***Si en cualquier estado de la investigación****, la Comisión no ha efectuado acto procesal alguno por más de sesenta días, se decretará el cierre del expediente, sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera derivar por dicha inactividad de los funcionarios públicos* [...]". [Énfasis añadido]

En efecto, el plazo referido en dicho precepto, así como las consecuencias de la inactividad procesal por parte de la CFC debieron haber ocurrido durante el periodo de investigación; sin embargo, el acuerdo de catorce de marzo de dos mil doce que refieren los emplazados, si bien cumplió con la ejecutoria de amparo dejando sin efectos las resoluciones emitidas en los expedientes DE-019-2007 y RA-044-2009,[108] no tuvo como efecto la reapertura del periodo de investigación, por lo que, en todo caso, el estado procesal se retrotrajo hasta el PRIMER OPR. Aunado a lo anterior, la emisión de un oficio de probable responsabilidad no se realiza durante la etapa de investigación, sino después de ésta, ya que con dicho oficio se da inicio al procedimiento seguido en forma de juicio, tal y como se advierte del artículo 33, primer párrafo de la LFCE, el cual señala lo siguiente:

> "[...] ***Concluida la investigación correspondiente*** *si existen elementos para determinar la probable responsabilidad del agente económico investigado, la Comisión iniciará y tramitará un procedimiento administrativo conforme a lo siguiente:* [...]". [Énfasis añadido]

Los emplazados se equivocan respecto al momento en que se puede entender que el procedimiento de investigación ha concluido, de conformidad con las disposiciones vigentes al inicio del mismo. El criterio que citan de rubro: "***COMPETENCIA ECONÓMICA. ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACIÓN DE PRÁCTICAS MONOPÓLICAS SEGUIDO POR LA COMISIÓN FEDERAL RELATIVA (LEGISLACIÓN VIGENTE HASTA EL 28 DE JUNIO DE 2006)***" claramente indica se interpreta normas que ya no estaban vigentes al inicio del procedimiento, pues se refieren a la LFCE anterior a las reformas del veintiocho de junio de dos mil seis. Así, es incorrecto considerar que es el OPR el que concluye el procedimiento de

---

[107] Los emplazados citan la tesis con rubro: "***COMPETENCIA ECONÓMICA. LA RESOLUCIÓN QUE SE DICTA FUERA DEL PLAZO DE SESENTA DÍAS QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 33, FRACCIÓN IV, DE LA LEY FEDERAL DE COMPETENCIA ECONÓMICA, ES VIOLATORIA DE LA GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA (LEGISLACIÓN VIGENTE HASTA EL 28 DE JUNIO DE 2006)***" Registro: 168,374; [TA]. Tesis: I.2o.A.58, Materia(s): Administrativa, SJF. Tomo XXVIII, Diciembre de 2008, Pág. 981.

[108] El acuerdo de catorce de marzo de dos mil doce determinó en el numeral segundo lo siguiente: "[...] ***SEGUNDO****. Con fundamento en los artículos 28, fracción VI y 29 de la LFCE,* ***30 del Reglamento de la LFCE*** *publicado en el DOF el cuatro de marzo de mil novecientos noventa y ocho, y 8, fracciones II y III, 22, fracción XVII, y 23, fracción XX del RICFC, se ordena remitir el expediente al rubro citado al Presidente y al Secretario Ejecutivo de esta Comisión a efecto de que, en el ámbito de sus facultades, actúen en cumplimiento de lo resuelto por los tribunales federales referidos.* [...]" [Énfasis añadido].

investigación, por lo cual no tiene sentido considerar que en el momento en el que el PRIMER OPR quedó sin efectos se "reabrió" la investigación.

Por otro lado, el artículo 30 del RLFCE establece que: "[...] ***Concluida la investigación***, *si existen elementos suficientes para sustentar la existencia de prácticas monopólicas o concentraciones prohibidas,* ***el Presidente y el Secretario Ejecutivo de la Comisión emitirán un oficio de presunta responsabilidad***, *el que contendrá el nombre y domicilio del presunto responsable, los hechos materia de la práctica monopólica o concentración prohibida que se le imputen, los artículos que se estimen violados, y los elementos en que se apoye la presunta responsabilidad, con lo cual la Comisión emplazará al presunto responsable.*[...]", de lo que se desprende que la instrucción contenida en el acuerdo referido fue para el efecto de que el PRESIDENTE y SECRETARIO EJECUTIVO, en el ámbito de sus facultades, actuaran en cumplimiento de lo resuelto por el PJF.

Aunado a ello, desde la emisión del acuerdo referido, contrario a lo que suponen los emplazados, la CFC no realizó ninguna actuación tendiente a investigar, por lo que resulta erróneo considerar que el transcurso mayor al plazo de sesenta días trajera como consecuencia la caducidad de la investigación, siendo que la CFC nunca regresó los efectos del procedimiento a la etapa de investigación como lo refieren los emplazados de manera incorrecta, sino que se limitó a emitir un nuevo OPR atendiendo las directrices plasmadas en la ejecutoria del PJF.

Asimismo, resulta contradictorio que los emplazados señalen, por un lado, que la CFC regresó al periodo de investigación y, por otro lado, que "*la totalidad de los elementos de prueba, documentación, información y todo lo que sirve de fundamentación en el dictado del "nuevo OPR" de fecha 05 de Diciembre de 2012, es lo contenido en la investigación efectuada con anterioridad y que concluyó con el dictado del OPR de fecha 17 de Octubre de 2008*",[109] por lo que con dicha manifestación se confirma que la CFC no realizó acto inquisitorio alguno.

En consecuencia, la caducidad aducida por los emplazados resulta improcedente, ya que la CFC no realizó ninguna actuación durante la etapa de investigación, precisamente porque nunca regresó a dicha etapa como incorrectamente lo refieren. De hecho, ni siquiera se dejó sin efectos algún acto realizado durante la etapa de investigación y el PJF claramente validó que con los actos realizados se dio cumplimiento a lo que determinó el JUEZ DE DISTRITO señalado.

Ahora bien, se les señala a los emplazados que aunque en la LFCE y el RLFCE no existe un plazo específico para la emisión del OPR, es posible determinar que éste se encuentra sujeto al término de caducidad previsto en el artículo 373, fracción IV del CFPC.[110] Dicho criterio lo ha sostenido el PJF, tal y como se advierte a continuación:

> "***COMPETENCIA ECONÓMICA. AUN CUANDO LOS ARTÍCULOS 27, 30 Y 31 DEL REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL RELATIVA VIGENTE HASTA EL 12 DE OCTUBRE DE 2007 NO ESTABLECEN UN PLAZO ESPECÍFICO PARA EMITIR EL OFICIO DE PRESUNTA RESPONSABILIDAD DENTRO DEL PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACIÓN DE PRÁCTICAS MONOPÓLICAS, ÉSTE ESTÁ SUJETO AL TÉRMINO DE CADUCIDAD PREVISTO EN LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 373 DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, DE APLICACIÓN SUPLETORIA.*** *Los artículos 27, 30 y 31 del Reglamento de la Ley Federal de Competencia Económica vigente hasta*

[109] Folio 11030.

[110] El artículo 373, fracción IV del CFPC establece: "***ARTICULO 373.-*** *El proceso caduca en los siguientes casos:* [...] ***IV.-*** *Fuera de los casos previstos en los dos artículos precedentes,* ***cuando cualquiera que sea el estado del procedimiento, no se haya efectuado ningún acto procesal ni promoción durante un término mayor de un año***, *así sea con el solo fin de pedir el dictado de la resolución pendiente* [...]". [Énfasis añadido].

el 12 de octubre de 2007, establecen algunos plazos que rigen las actuaciones dentro de cada etapa del procedimiento de investigación de prácticas monopólicas seguido por la Comisión Federal de Competencia. Ahora bien, de su interpretación ***no se advierte que exista alguno específico para emitir el oficio de presunta responsabilidad, que tiene lugar al concluir la fase de investigación la que, en su caso, implica el inicio de la de audiencia en forma de juicio, que es autónoma e independiente de aquélla****. Sin embargo, la regulación del procedimiento debe atender al principio de seguridad jurídica, pues la potestad para entablar un procedimiento y, en su caso, imponer alguna sanción, debe estar sujeta a limitación temporal, de lo contrario, ello daría lugar a la arbitrariedad en la persecución de los hechos investigados en cualquier momento; pero también debe sujetarse al de legalidad y, más concretamente, al de tipicidad, que exige la prevención expresa para que actos de preclusión y de privación puedan darse, sobre todo, cuando está de por medio tutelar el interés público para que los mercados operen en un ambiente de concurrencia,* ***por lo que el mencionado oficio de presunta responsabilidad sólo está sujeto al término de caducidad previsto en la fracción IV del artículo 373 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley Federal de Competencia Económica****"* [énfasis añadido].[111]

Finalmente, por lo que hace a la tesis "***COMPETENCIA ECONÓMICA. LA RESOLUCIÓN QUE SE DICTA FUERA DEL PLAZO DE SESENTA DÍAS QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 33, FRACCIÓN IV, DE LA LEY FEDERAL DE COMPETENCIA ECONÓMICA, ES VIOLATORIA DE LA GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA (LEGISLACIÓN VIGENTE HASTA EL 28 DE JUNIO DE 2006)***", claramente indica se interpreta normas que ya no estaban vigentes al inicio del procedimiento, y con independencia de que se refieren a la LFCE anterior a las reformas del veintiocho de junio de dos mil seis, resulta igualmente inaplicable dado que, contrario a la apreciación de los emplazados,[112] lo cierto es que en el presente caso el OPR se emitió y notificó dentro de los plazos que la normativa de competencia establece para esos efectos, esto es, no pasó un año sin que existiera alguna actuación.

Expuesto lo anterior, la caducidad por inactividad procesal se actualiza una vez que transcurre un año, plazo que nunca llegó a su término en el presente caso. Por tanto, la caducidad alegada por los emplazados resulta improcedente.

1.5. Acuerdo de conclusión del PERIODO DE INVESTIGACIÓN.

ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS señalaron:[113]

> **El artículo 30, último párrafo de la LFCE indica que al término de los periodos de ciento veinte días o, en su defecto, un día posterior a que concluya la investigación, la autoridad deberá dictar auto de conclusión del periodo de investigación, el cual tendrá por objeto precisamente dar por concluido dicho periodo de investigación, para que entonces pueda procederse a la emisión del OPR; sin embargo, de la revisión del EXPEDIENTE no se pudo localizar el oficio de conclusión del periodo de investigación, ni cuando se emitió el PRIMER OPR, ni antes de que se dictara el OPR.**

---

[111] Criterio de la Novena Época. Registro: 168,717. Instancia: TCC. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: SJF. Tomo XXVIII, Octubre de 2008. Materia(s): Administrativa. Tesis: I.4o.A. J/63. Página: 2049.

[112] Los emplazados hicieron énfasis en el siguiente texto de la tesis mencionada: "[…] *se concluye que el* ***procedimiento*** *de* ***investigación*** *de prácticas monopólicas seguido por la Comisión Federal de Competencia se compone de tres* ***etapas****:* ***la primera, de carácter inquisitorio, que tiende a recabar los medios de prueba que permiten presumir la existencia de actos o prácticas prohibidas por la ley y concluye con el oficio de presunta responsabilidad****;* […]".

[113] Páginas 21 a 22 de su escrito de contestación al OPR.

Así, dicho periodo de investigación siempre estuvo abierto y sin concluir, lo que nos indica que la etapa de investigación jamás concluyó conforme lo establece la propia ley y que los términos del mismo jamás fueron respetados por la CFC.

En este tenor, el artículo 17, segundo párrafo de la CPEUM establece la garantía de impartición de justicia en los plazos y términos que establecen las leyes. La CFC no puede arbitrariamente omitir o dejar de observar lo que la Ley le impone; mucho menos omitir o brincarse etapas procesales, por lo que en estricto derecho, hasta en tanto no se cierra una etapa procesal, no se puede proceder a otra, ya que se estarían violentando los principios generales del procedimiento y con ello las garantías de legalidad y seguridad jurídica, ya que es procesalmente imposible y por ende ilegal el posicionarse en una etapa diferente dentro de cualquier procedimiento sin que exista acuerdo de culminación de la etapa previa e inicio de la que se pretende continuar.

De lo contrario, serían innecesarios los términos, el orden jurídico de los procesos y su reglamentación; en cada trámite siempre deberá seguirse y respetarse un orden, el cual no puede ser alterado por ninguna de las partes o por la autoridad, pues su potestad únicamente le permite realizar sus funciones acorde a lo que la propia ley le permite y no como en el caso sucede, que violando las disposiciones de la ley se pretende procesarnos y sancionarnos, por lo que se solicita se ordene el archivo definitivo del presente asunto y se dicte auto de cierre del expediente, ya que de lo contrario se estarían violando las disposiciones de la ley y dejándonos en estado de indefensión.

La potestad para entablar un procedimiento y, en su caso, imponer alguna sanción, debe estar sujeta a limitación temporal; de lo contrario existiría arbitrariedad en la persecución de los hechos investigados en cualquier momento. También debe sujetarse al principio de legalidad y, más concretamente, al de tipicidad, que exige la prevención expresa para que actos de preclusión y de privación puedan darse, sobre todo cuando está de por medio la tutela del interés público para que los mercados operen en un ambiente de concurrencia.

Los señalamientos anteriores son, por una parte, **inoperantes**, por los motivos que se exponen a continuación:

Los emplazados indican que si no se cierra el expediente por la falta de acuerdo de conclusión, entonces se les deja en estado de indefensión. Su planteamiento se refiere a que la posibilidad de imponer sanciones está sujeta a una limitación temporal porque de lo contrario existiría arbitrariedad en la persecución de los hechos investigados, que podría hacerse "*en cualquier momento*".

Por otra parte, los emplazados pretenden derivar de la falta de acuerdo de conclusión que el procedimiento nunca concluyó e indican que con ello se violan los principios generales del procedimiento y las garantías de legalidad y seguridad jurídica. Sustentan la supuesta violación a esos principios y garantías en el hecho de que no se puede pasar a una etapa ulterior si no se ha concluido la anterior.

En este sentido, los emplazados únicamente señalan una supuesta violación por demás **abstracta** a sus derechos de defensa o a la legalidad, pues nunca indican en qué sentido la falta del acuerdo

de conclusión en el presente caso originó que existiera arbitrariedad en la persecución de los hechos investigados en cualquier momento. Tampoco ofrecen alguna razón específica que en realidad demuestre que ese hecho podría efectivamente afectar sus defensas.

De hecho, no señalan un solo elemento de convicción que hubiera sustentado sus imputaciones presuntivas y que hubiera sido obtenido a partir de esa supuesta arbitrariedad o violando las limitaciones temporales que establece la LFCE. Tampoco indican en qué sentido su defensa se vio alterada, pues no señalan algún elemento de convicción o razonamiento expuesto en el OPR del que no hubieran tenido conocimiento o no se hubieran podido defender.

El PJF ha sostenido en varias ocasiones que es correcto considerar inoperantes los agravios o conceptos de violación que se refieren a situaciones que no trascienden a la esfera jurídica de quienes los formulan. Ejemplos de lo anterior son los siguientes criterios:

> "***CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES. SON AQUELLOS QUE OMITEN PRECISAR LOS CONCEPTOS DE IMPUGNACIÓN NO ANALIZADOS POR LA SALA RESPONSABLE Y LA FORMA EN QUE SU FALTA DE ESTUDIO TRASCIENDE AL RESULTADO DEL FALLO.*** *La Suprema Corte de Justicia de la Nación en jurisprudencia definida estableció que para que los conceptos de violación se estudien, basta con expresar claramente en la demanda de garantías la causa de pedir. No obstante, cuando el quejoso sostiene que en la sentencia reclamada la Sala Regional del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa omitió el estudio de ciertos conceptos de impugnación vertidos en la demanda de nulidad, absteniéndose de precisar en qué consisten los argumentos no analizados por la responsable y la forma en que su falta de examen trasciende al resultado del fallo, sin explicar razonadamente las causas por las que los conceptos de nulidad dejados de estudiar producirían una declaratoria de nulidad más benéfica a su favor ni controvertir directa y eficazmente a través de razonamientos jurídicos concretos las consideraciones por las que se estimó innecesario dicho estudio, los conceptos de violación devienen inoperantes, debido a su deficiencia para demostrar la ilegalidad de las consideraciones en las que se sustentó la autoridad responsable para estimar la inutilidad de tal examen*".[114]
>
> "***VIOLACIONES PROCESALES POR INDEBIDA ADMISIÓN O DESAHOGO DE PRUEBAS. ES INNECESARIO SU ESTUDIO CUANDO NO TRASCIENDEN AL RESULTADO DEL FALLO.*** *Si la resolución reclamada se apoyó en una probanza respecto de la cual el quejoso se duele porque, a su parecer, fue indebidamente admitida o desahogada, pero del análisis que efectúa el Tribunal Colegiado de Circuito en cuanto a su valor probatorio, se concluye que no resulta idónea para dirimir la contienda a favor de alguna de las partes litigantes, entonces, por economía procesal resulta innecesario examinar si se actualizó o no la violación al procedimiento alegada y si ésta dejó en estado de indefensión al peticionario de amparo, toda vez que sería infructuoso amparar y ordenar la reposición del procedimiento si de una u otra manera la probanza materia de la violación procesal no trascenderá al sentido del fallo*".[115]

Por tanto, se advierte que sus argumentos tienden a demostrar una ilegalidad en abstracto, sin demostrar cuál elemento no pudo ser de su conocimiento o respecto del cual no se pudieron defender; tampoco señalan en específico cuál es la formalidad esencial del procedimiento que se transgredió ni por qué la supuesta ausencia de seguridad jurídica habría trascendido al OPR. Por tanto, sus señalamientos al respecto resultan **inoperantes**. De hecho, es tan clara la falta de agravio a la esfera jurídica de los emplazados, que AJIJIC, JAIME NIEMBRO, MANUEL HERNÁNDEZ, HERNÁNDEZ REALTY, RICHARD TINGEN, CHAPALA REALTY, DIXIE NICHOLSON, BUEN CLIMA, CRISTINA ROJAS, GIL y AMPI CHAPALA ni siquiera se quejan de la omisión de haber emitido un acuerdo de conclusión.

[114] [J]; 9a. Época; TCC; SJF y su Gaceta; Tomo XXIX, Enero de 2009; Pág. 2389.
[115] [TA]; 9a. Época; TCC; SJF y su Gaceta; Tomo XXXII, Noviembre de 2010; Pág. 1559.

En todo caso, carece de sentido el planteamiento sobre una violación a los derechos de defensa derivados de una supuesta transgresión a las reglas esenciales del procedimiento. Las formalidades esenciales del procedimientos son las que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes de un acto de privación y que, de manera genérica, se traducen en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas.[116] En este aspecto, es imposible que se dé una afectación a esas formalidades antes de que se emita el OPR, precisamente porque es hasta el OPR cuando surge la garantía de defensa; en otras palabras, esas formalidades no rigen para la realización o la omisión de los actos durante la investigación porque durante esos periodos no se efectúan actos tendentes a disminuir o privar de manera definitiva de sus derechos a los agentes económicos involucrados, según lo ha reconocido el PJF en el siguiente criterio:

> *"**COMPETENCIA ECONÓMICA. DURANTE LA FASE DE INVESTIGACIÓN QUE REALIZA LA COMISIÓN FEDERAL DE LA MATERIA, IGUAL QUE EN LA AVERIGUACIÓN PREVIA A CARGO DEL MINISTERIO PÚBLICO, NO RIGE EL DEBIDO PROCESO LEGAL EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 14, 16, 19 Y 20 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL.** La finalidad que se persigue tanto con la integración de una averiguación previa por el Ministerio Público, como con la fase de investigación que lleva a cabo la Comisión Federal de Competencia Económica es, sustancialmente, prevenir y proteger el interés general, en el primer caso, mediante la conservación del orden público y la seguridad de los gobernados a través de la prevención y el castigo de los delitos y, en el segundo, proteger el proceso de competencia y libre concurrencia en los mercados de bienes y servicios, con el fin de permitir el libre acceso de consumidores y productores en condiciones de igualdad en beneficio de la colectividad, sancionando severamente prácticas monopólicas. Correlativamente, una vez acreditadas e imputadas las conductas configuradoras del ilícito, se abre una segunda etapa, esta vez ante un órgano distinto, de carácter sancionador que, eventualmente, puede emitir un acto de privación, el cual requiere como antecedente de legitimidad, seguir un procedimiento en forma de juicio donde se respete el debido proceso legal con el fin de asegurar un auténtico, real y funcional derecho de defensa para rebatir las imputaciones. Así, el Estado, para conseguir los objetivos del procedimiento de investigación, lleva a cabo un sinnúmero de actos que pueden implicar molestias o, excepcionalmente, intervenciones que constituyen límites y restricciones al ejercicio de ciertos derechos fundamentales, frente a la necesidad de ejercer las pesquisas con la mayor eficiencia, siempre que se consideren inevitables y justificadas en razón de existir intereses sociales así como otros derechos, fines o bienes constitucionales que también merecen tutela y eficacia; única razón susceptible de generar la limitación de derechos, en cuanto condición para promover el bienestar general. En este orden de ideas, la afectación que pudieran ocasionar los actos llevados a cabo durante la investigación administrativa o la averiguación previa, será hasta que concluya la fase de investigación y, a partir del momento en que se emita el oficio de probable responsabilidad o se consignen los hechos ante la autoridad judicial, será posible verificar un acto de privación, pues en esa fase es donde se*

[116] Véase en ese sentido la tesis P./J. 47/95 del Pleno de la SCJN, cuyo contenido es: "***FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO.*** *La garantía de audiencia establecida por el artículo 14 constitucional consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa previamente al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos, y su debido respeto impone a las autoridades, entre otras obligaciones, la de que en el juicio que se siga "se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento". Estas son las que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación y que, de manera genérica, se traducen en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. De no respetarse estos requisitos, se dejaría de cumplir con el fin de la garantía de audiencia, que es evitar la indefensión del afectado*". Novena Época. Registro: 200234. SJF y su Gaceta, Tomo II, Diciembre de 1995. Materia(s): Constitucional, Común. Página: 133

determina la conducta o los hechos que configuran presuntivamente un delito, una práctica monopólica o concentración prohibidas, así como la identificación del probable responsable. Lo anterior lleva a concluir que durante la fase de investigación que realiza la Comisión Federal de Competencia Económica, igual que en la averiguación previa a cargo del Ministerio Público, no rige el debido proceso legal en términos de los artículos 14, 16, 19 y 20 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, porque durante esos periodos no se efectúan actos tendentes a disminuir o privar de manera definitiva de sus derechos a los agentes económicos involucrados o al indiciado".[117]

Ahora bien, como se señaló, la CFC no regresó a la etapa de investigación como incorrectamente manifiestan los emplazados, sino que esta autoridad se avocó a la emisión del OPR siguiendo las directrices establecidas en la ejecutoria del amparo indirecto [redacted] *

Así, en cumplimiento a dicha ejecutoria de amparo se ordenó dejar sin efectos las resoluciones emitidas en los expedientes DE-019-2007 y RA-044-2009,[118] y de conformidad con el artículo 30 del RLFCE,[119] la CFC emitió el acuerdo de catorce de marzo de dos mil doce para el efecto de que el PRESIDENTE y SECRETARIO EJECUTIVO, en el ámbito de sus facultades, actuaran en cumplimiento de lo resuelto por el PJF y determinaran la procedencia de un nuevo oficio de probable responsabilidad que atendiera las directrices contenidas en la ejecutoria referida.

A mayor abundamiento, y conforme a lo explicado en el apartado *"Caducidad"* anterior, resulta evidente que la CFC no se retrotajo al momento procesal correspondiente a la etapa de investigación, ni realizó ningún acto tendiente a investigar. En otras palabras, la CFC se retrotrajo específicamente al momento correspondiente a la emisión del OPR y al consecuente inicio del procedimiento seguido en forma de juicio, lo cual no pudo haber sucedido si la investigación no hubiese concluido.

Así, como se explicó, con la emisión del PRIMER OPR se hizo evidente que la investigación concluyó y, por tanto, se dio inicio al procedimiento seguido en forma de juicio tal y como se advierte del artículo 33, primer párrafo de la LFCE que señala:

"[…] ***Concluida la investigación correspondiente*** *si existen elementos para determinar la probable responsabilidad del agente económico investigado,* ***la Comisión iniciará y tramitará*** *un procedimiento administrativo conforme a lo siguiente:* […]". [Énfasis añadido].

De esa forma, ello no significa que el PRIMER OPR haya concluido con la investigación, sino que su emisión evidencia claramente que la misma concluyó. Por ello, es **infundado** que se hubiera abierto la etapa de investigación, máxime si se considera que el efecto del amparo concedido para

[117] Décima Época. Registro: 2003937. TCC.SJF y su Gaceta, Libro XXII, Julio de 2013, Tomo 2. Materia(s): Constitucional, Administrativa. Tesis: I.4o.A.58 A (10a.). Página: 1357. El precedente es: Amparo directo 809/2012. Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V. 8 de mayo de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretario: Alfredo A. Martínez Jiménez.

[118] En el numeral segundo del acuerdo de catorce de marzo de dos mil doce se determinó lo siguiente: "[…] ***SEGUNDO.*** *Con fundamento en los artículos 28, fracción VI y 29 de la LFCE,* ***30 del Reglamento de la LFCE*** *publicado en el DOF el cuatro de marzo de mil novecientos noventa y ocho, y 8, fracciones II y III, 22, fracción XVII, y 23, fracción XX del RICFC, se ordena remitir el expediente al rubro citado al Presidente y al Secretario Ejecutivo de esta Comisión a efecto de que, en el ámbito de sus facultades, actúen en cumplimiento de lo resuelto por los tribunales federales referidos.* […]" [Énfasis añadido].

[119] "[…] ***Concluida la investigación****, si existen elementos suficientes para sustentar la existencia de prácticas monopólicas o concentraciones prohibidas,* ***el Presidente y el Secretario Ejecutivo de la Comisión emitirán un oficio de presunta responsabilidad****, el que contendrá el nombre y domicilio del presunto responsable, los hechos materia de la práctica monopólica o concentración prohibida que se le imputen, los artículos que se estimen violados, y los elementos en que se apoye la presunta responsabilidad, con lo cual la Comisión emplazará al presunto responsable.* […]"

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

algunos de los emplazados no implicó que se dejaran sin efectos actos durante el procedimiento de investigación; tan es así que el PJF tuvo por cumplida la ejecutoria correspondiente.

En este sentido, llama la atención a esta autoridad que los emplazados realicen este argumento cuando al plantear su demanda de amparo en contra de la resolución al recurso RA-044-2009 y los actos que le precedieron, explícitamente manifestaron que a su entender se había violado la LFCE porque debió emitirse el PRIMER OPR dentro del plazo de cinco días posteriores al acuerdo de veinticuatro de julio de dos mil ocho, acto que consideraron como el último realizado en la investigación. De hecho, en la demanda de amparo radicada bajo el número [redacted],[120] los emplazados señalaron:

> "[...] *en razón de que después de que el 24 de julio de 2008 ampliara el plazo para investigar no realizó ningún acto procesal tenía que emitir y notificar el oficio de probable responsabilidad antes de que se actualizara el plazo de 60 días. --- Así, el agravio a mis mandantes es que la Comisión no haya emitido y notificado el oficio de probable responsabilidad dentro del plazo de 5 días*"[121]
>
> *"De esta manera, el plazo de 5 días que tenía la Comisión para emitir y notificar el oficio de probable responsabilidad llegó a su término el 14 de agosto de 2008, contado a partir del 25 de julio y tomando en cuenta que conforme al calendario de labores para el año 2008 fueron inhábiles del 28 al 31 de julio, 1° y del 4 al 8 de agosto. Por lo que, una vez que la propia Cofeco ha confesado y reiterado que emitió –fechó- el oficio de probable responsabilidad el 17 de octubre de 2008, se concluye que lo emitió y notificó hasta el 24 de octubre de 2008, se concluye que lo emitió y notificó fuera de plazo* [...]".[122]

Así, claramente los emplazados indicaron en el primer concepto de violación de su demanda de amparo que a su entender **el último acto de investigación fue emitido el veinticuatro de julio de dos mil ocho** y que, por ello, el PRIMER OPR debió dictarse en el plazo de cinco días posteriores, lo que evidencia que ellos mismos tienen conocimiento de que: i) la investigación concluyó, y ii) existió el acuerdo de veinticuatro de julio de dos mil ocho, lo que consideraron como el último acto de la investigación.

En todo caso, no se afectaron las defensas de los emplazados que realizaron el argumento que se analiza, y mucho menos se les ha dejado en inseguridad jurídica. Por una parte, no existieron actos de investigación que hayan derivado en algún elemento de convicción que sustente las imputaciones presuntivas del OPR y que se hayan emitido fuera del plazo legal para ello, pues la investigación se amplió conforme a lo que establece el artículo 30 de la LFCE el veinticuatro de julio de dos mil ocho. Después de esa fecha no existió ningún acto de molestia respecto de los emplazados o de algún otro agente económico, en el que se les hubiera requerido información o citado a declarar; tampoco se realizó alguna otra diligencia, como una visita de verificación o alguna inspección. Así, los emplazados no podrían alegar que efectivamente se realizó un incorrecto o ilegal ejercicio de las facultades de investigación, pretendiendo que ellos no tuvieran certeza de que esas atribuciones fueron ejercidas conforme a derecho.

Por otro lado, tampoco existe una falta de certeza con respecto al plazo en el cual se tendría que haber emitido el PRIMER OPR, pues el PJF ha determinado que, en todo caso, el plazo se

---

[120] Las quejosas en dicho amparo fueron: BUEN CLIMA, DIXIE NICHOLSON, AMPI CHAPALA, GIL, ARQUITECTURA ARMÓNICA, SANDRA ALLIN, AJIJIC, JAIME NIEMBRO, ANTJE GROPPE, PEDRO ARELLANO, CASA MÉXICO, ADOLFO DURÁN, CRISTINA ROJAS, CHAPALA REALTY, RICHARD TINGEN, CONTINENTAL, MARILYN SOMERS, EAGER, MARK EAGER, HERNÁNDEZ REALTY, MANUEL HERNÁNDEZ, INTERLAGO, JOB HERNÁNDEZ, LAGUNA REAL, BEVERLY EVANS, LUIS ROJAS, EL TÉPALO y OMAR O'ROURKE.
[121] Página 59 de la demanda de amparo.
[122] Página 63 de la demanda de amparo.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

encuentra sujeto al término de caducidad previsto en el artículo 373, fracción IV del CFPC, según se ha señalado; es decir, se tenía un año para emitilo. En el caso, el PRIMER OPR fue emitido en un tiempo mucho menor: cuarenta y nueve días hábiles después de lo que los emplazados consideran como el último acto de la investigación. Precisamente por ello, se advierte que el OPR fue también emitido dentro del plazo legal para ello.

Finalmente, no se advierte en qué sentido el argumento de los emplazados podría implicar una violación al principio de tipicidad, mismo que ha sido definido por el PJF como la predeterminación inteligible de la infracción y de la sanción.[123] No se entiende cómo es que la existencia o inexistencia del acuerdo de conclusión de la investigación impediría conocer la infracción y la sanción en el presente caso, cuando claramente los emplazados señalan que el hecho de que "*los mercados operen en un ambiente de concurrencia*" es una forma de tutelar el interés público, lo que evidencia el conocimiento sobre la importancia de los principios de competencia y libre concurrencia. Tampoco se advierte cómo es que podría entenderse que en el presente caso no existe una limitación temporal para instaurar el procedimiento, siendo que claramente el PJF ha interpretado que conforme a las normas aplicables se tiene un año para emitir el OPR.

Todo lo anterior permite concluir que los emplazados que realizan este argumento pretenden que se cierre el EXPEDIENTE aduciendo una supuesta violación procesal, pero sin especificar o explicar cuál fue la indefensión o el agravio concreto que podrían haber sufrido en su esfera jurídica; es decir, que transcienda efectivamente a la resolución correspondiente. Esto lleva a la conclusión de que, con independencia de lo expresado al contestar los argumentos que se analizan, no existe una ilegalidad que sea suficiente para invalidar el procedimiento, según lo ha señalado el PJF en la jurisprudencia I.4o.A. J/49, cuyo contenido es el siguiente:

> "***ACTO ADMINISTRATIVO. SU VALIDEZ Y EFICACIA NO SE AFECTAN CON MOTIVO DE "ILEGALIDADES NO INVALIDANTES" QUE NO TRASCIENDEN NI CAUSAN INDEFENSIÓN O AGRAVIO AL PARTICULAR (CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN VIGENTE HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005).*** *Si la ilegalidad del acto de autoridad no se traduce en un perjuicio que afecte al particular, resulta irrelevante tal vicio, en tanto que se obtuvo el fin deseado, es decir, otorgarle la oportunidad para que ofreciera pruebas y alegara lo que a su derecho conviniere. En consecuencia, es evidente que no se dan los supuestos de ilegalidad a que se refiere el artículo 238, fracción III, del Código Fiscal de la Federación, vigente hasta el 31 de*

[123] Al respecto, es clara la jurisprudencia 100/2006 del Pleno de la SCJN que señala lo siguiente: "***TIPICIDAD. EL PRINCIPIO RELATIVO, NORMALMENTE REFERIDO A LA MATERIA PENAL, ES APLICABLE A LAS INFRACCIONES Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS.*** *El principio de tipicidad, que junto con el de reserva de ley integran el núcleo duro del principio de legalidad en materia de sanciones, se manifiesta como una exigencia de predeterminación normativa clara y precisa de las conductas ilícitas y de las sanciones correspondientes. En otras palabras, dicho principio se cumple cuando consta en la norma una predeterminación inteligible de la infracción y de la sanción; supone en todo caso la presencia de una lex certa que permita predecir con suficiente grado de seguridad las conductas infractoras y las sanciones. En este orden de ideas, debe afirmarse que la descripción legislativa de las conductas ilícitas debe gozar de tal claridad y univocidad que el juzgador pueda conocer su alcance y significado al realizar el proceso mental de adecuación típica, sin necesidad de recurrir a complementaciones legales que superen la interpretación y que lo llevarían al terreno de la creación legal para suplir las imprecisiones de la norma. Ahora bien, toda vez que el derecho administrativo sancionador y el derecho penal son manifestaciones de la potestad punitiva del Estado y dada la unidad de ésta, en la interpretación constitucional de los principios del derecho administrativo sancionador debe acudirse al aducido principio de tipicidad, normalmente referido a la materia penal, haciéndolo extensivo a las infracciones y sanciones administrativas, de modo tal que si cierta disposición administrativa establece una sanción por alguna infracción, la conducta realizada por el afectado debe encuadrar exactamente en la hipótesis normativa previamente establecida, sin que sea lícito ampliar ésta por analogía o por mayoría de razón*". Novena Época. Registro: 174,326. SJF. Tomo XXIV, Agosto de 2006. Materia(s): Constitucional, Administrativa. Página: 1667.

*diciembre de 2005, si no se afectaron las defensas del particular, por lo que al no satisfacerse las condiciones legales para la eficacia de la ilegalidad en comento, resulta indebido declarar la nulidad, cuando la ratio legis es muy clara en el sentido de preservar y conservar actuaciones de la autoridad administrativa que, aunque ilegales, no generan afectación al particular, pues también debe atenderse y perseguir el beneficio de intereses colectivos, conducentes a asegurar efectos tales como una adecuada y eficiente recaudación fiscal, lo que justifica la prevención, clara e incondicional del legislador, en el sentido de salvaguardar la validez y eficacia de ciertas actuaciones; y es así que el artículo 237 del mismo código y vigencia, desarrolla el principio de presunción de legitimidad y conservación de los actos administrativos, que incluye lo que en la teoría del derecho administrativo se conoce como "ilegalidades no invalidantes", respecto de las cuales no procede declarar su nulidad, sino confirmar la validez del acto administrativo. Luego, **es necesario que tales omisiones o vicios afecten las defensas del particular y trasciendan al sentido de la resolución impugnada y que ocasionen un perjuicio efectivo, porque de lo contrario el concepto de anulación esgrimido sería insuficiente y ocioso para declarar la nulidad de la resolución administrativa impugnada***" [énfasis añadido].[124]

1.6. Utilización de la información proporcionada por el SOLICITANTE.

ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS señalaron:[125]

En cumplimiento a lo dispuesto por el JUEZ DE DISTRITO, la CFC dictó auto el catorce de marzo de dos mil doce y derivado de esto último se citó lo siguiente en el OPR:

"[...] ***68.- El cumplimiento de la orden judicial a que se refiere el antecedente*** **anterior**, ***implica, en los términos ordenados por el Juzgado Sexto de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, dejar sin efectos "La resolución de uno de diciembre de dos mil nueve, así como todos los actos que resultaron afectados de inconstitucionalidad por la aplicación del Reglamento de la LFCE, publicado en el DOF el doce de octubre de dos mil siete, y considerando lo resuelto en esta sentencia determine el curso del procedimiento que derivan los actos reclamados". Considerando lo expuesto anteriormente, así como los documentos, comparecencias y demás elementos de convicción que existen en el EXPEDIENTE, jurídicamente suficientes y pertinentes para realizar la imputación presuntiva de comisión de prácticas monopólicas absolutas a los agentes económicos responsables según más adelante señala, se vierten las siguientes:***

[...]

Ahora bien, en cumplimiento de la orden judicial contendida en la sentencia emitida el cinco de abril de dos mil once por el Juzgado Sexto de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, confirmada por la sentencia del Décimo Primer Tribunal Colegiado en materia Administrativa del Primer Circuito, el que por resolución de dieciocho de noviembre de dos mil once, determinó confirmar la sentencia recurrida dictada el cinco de abril de dos mil once, en el juicio de amparo [redacted] a que se hace referencia en los antecedentes sexagésimo segundo y sexagésimo tercero de la sección de antecedentes de este oficio de probable responsabilidad, esta CFC emite el presente oficio de probable responsabilidad en sus términos, sin tomar en consideración ninguno de los elementos afectados por la aplicación del Reglamento de la Ley Federal de la Competencia Económica, publicado en el DOF el doce de octubre de dos mil siete. En otras palabras, para la emisión de este oficio, no se considera ni se contempla bajo ningún carácter, información ni documentación alguna proporcionada por el agente económico que se acogió al programa de reducción de sanciones durante la investigación del EXPEDIENTE. [...]".

[124] Novena Época. Registro: 171872. TCC. SJF y su Gaceta, Tomo XXVI, Agosto de 2007. Materia(s): Administrativa. Página: 1138

[125] Páginas 22 a 24 de su escrito de contestación al OPR.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

La información que ahora sirve de nueva cuenta a la CFC es precisamente aquella que fue proporcionada por el SOLICITANTE, situación que es ilegal pues la sentencia de amparo delimita la libertad de jurisdicción de la CFC, con el único efecto de no utilizar la información, documentos o cualquier medio de prueba que haya sido aportado por el SOLICITANTE.

Así, al resultar evidente el uso de los mismos elementos de prueba o parte de ellos para la emisión del OPR, se violan los derechos de audiencia y seguridad jurídica, pues la autoridad tenía prohibido el hacer uso de estos elementos para realizar actos dentro del presente EXPEDIENTE, situación que como se dijo no fue guardada y respetada por la CFC y, en consecuencia, lo que deberá proceder es de nueva cuenta dejar sin efecto el presente OPR y decretar el cierre del EXPEDIENTE.

Dicho argumento resulta **infundado**, en virtud de las siguientes consideraciones:

En primer término, contrario a lo que señalan los emplazados, el OPR no se sustentó en la información aportada por el SOLICITANTE. En este sentido, los emplazados confunden los efectos para los cuales se concedió el amparo, pues el mismo no implicaba en forma alguna que no pudiera utilizarse el resto de la información recabada durante la investigación para sustentar su probable responsabilidad, sino únicamente aquélla que fue proporcionada por el SOLICITANTE.

En este aspecto, después de la emisión del ACUERDO DE CUMPLIMIENTO, el veintisiete de abril de dos mil doce, el JUEZ DE DISTRITO emitió un auto dentro del expediente [redacted] por el cual tuvo por cumplida la ejecutoria referida.[126]

Contra dicho auto, GIL, AMPI CHAPALA, AJIJIC, BUEN CLIMA, CHAPALA REALTY, HERNÁNDEZ REALTY, JAIME NIEMBRO, DIXIE NICHOLSON, RICHARD TINGEN, MANUEL HERNÁNDEZ y CRISTINA ROJAS interpusieron el recurso de queja número [redacted] resolviendo el DÉCIMO PRIMER TCC lo siguiente:

> "[...] *Preciado lo anterior, este Tribunal Colegiado estima que no le asiste la razón a la parte recurrente, ya que si bien es cierto que en la ejecutoria de amparo se determinó que las autoridades no debían tomar en consideración la información y documentación que proporcionó el agente económico que se acogió a los beneficios de reducción de sanciones, también lo es, que no se le impidió a dichas autoridades el que tomaran en cuenta como prueba de la presunta práctica monopólica, el Reglamento de Grupo Inmobiliario del Lago, Asociación Civil, siempre y cuando dicha prueba no hubiere sido aportada por el mencionado agente económico en el programa de inmunidad conforme al artículo 43 del Reglamento de la Ley Federa de Competencia Eonómica, cuya aplicación se consideró inconstitucional en la citada ejecutoria de amparo.*
>
> *Lo anterior es así, pues tal y como lo refirió la Juez Federal, el efecto de la concesión del amparo no redundó en la legalidad o ilegalidad de determinadas pruebas, como el Reglamento de Grupo Inmobiliario del Lago, Asociación Civil, sino en que las autoridades responsables determinaran el*

[126] El JUEZ DE DISTRITO resolvió en los siguientes términos: "[...] *tomando en consideración que la ejecutoria constriñe a la responsable a dejar sin efectos la resolución de uno de diciembre de dos mil nueve, así como todos los actos que resultaron afectados d einconstitucionalidad por la aplicación del Reglamento de la Ley Federal de Competencia Económica, publicado en el Diario Oficial de la Federación el doce de octubre de dos mil siete, y considerando lo resuelto en la sentencia determinar el curso del procedimiento del que derivan los actos reclamados,* ***y que la responsable acreditó haber dejado sin efectos las resoluciones de uno de diciembre de dos mil nueve, dictada en los autos del RA-044-2009, así como la diversa emitida el nueve de julio de esa anualidad en el expediente DE-019-2007. Procede tener por cumplida dicha ejecutoria pues se ha satisfecho el nucleo*** [sic] ***esencial de la misma.*** [...]" [Énfasis añadido].

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

curso del procedimiento pero sin fundarlo en el Reglamento de Ley Federal de Competencia Económica, publicado en el Diario Oficical de la Federación el doce de octubre de dos mil siete.

Por tanto, si dentro de los efectos de la ejecutoria de amparo, a las autoridades responsables no se les impidió el que tomaran en consideración como prueba de la presunta práctica monopólica, el Reglamento de Grupo Inmobiliario del Lago, Asociación Civil, es indudable que no actualiza el defecto en el cumplimiento de la sentencia, el que dichas autoridades, en el oficio de presunta responsabilidad de cinco de diciembre de dos mil doce, se apoyen en el aludido Reglamento vigente desde noviembre de dos mil seis proporcionado por el denunciante*, pues sólo se impidió el que tomaran en consideración la información y documentación que aportó el agente económico que se acogió al beneficio de reducción de sanciones, dentro del programa de inmunidad.*

Por lo anterior, es que no es dable el estimar que las autoridades responsables, al haberse apoyado al emitir el oficio de presunta responsabilidad de cinco de diciembre de dos mil doce, en el Reglamento de Grupo Inmobiliario del Lago, Asociación Civil, vigente desde noviembre de dos mil seis proporcionado por el denunciante, hayan incurrido en defectuoso cumplimiento a la sentencia de amparo.

Sin que obste para lo anterior, el que la parte recurrente señale que para determinar el curso del procedimiento, las autoridades responsables volvieron a utilizar la información y documentación que obtuvieron del agente económico que se acogió al beneficio de reducción de sanciones, y que ello significa que volvieron a aplicar una norma del Reglamento de la Ley Federal de Competencia Económica, publicado en el Diario Oficial de la Federación el doce de octubre de dos mil siete; ***pues se reitera, del oficio de presunta responsabilidad de cinco de diciembre de dos mil doce, se observa que las autoridades señalaron que el Reglamento de Grupo Inmobiliario del Lago, Asociación Civil, vigente desde noviembre de dos mil seis, les fue proporcionado por el denunciante, y no así por el agente económico que se acogió al beneficio de reducción de sanciones, dentro del programa de inmunidad****.* [...]

Por tanto, ***no es dable el considerar que en el caso existió defecto en el cumplimiento de la sentencia de amparo, resultando así eficaz el agravio que se analiza****."*[127] [Énfasis añadido].

Del pronunciamiento del PJF transcrito, se deriva que el efecto de la ejecutoria no impedía a la CFC tomar en consideración elementos de prueba recabados durante la investigación provenientes de fuentes diferentes al SOLICITANTE, sino que no se tomara en cuenta información y documentación aportada por el SOLICITANTE, avalando tal situación el DÉCIMO PRIMER TCC, quien determinó que no existió un defecto en el cumplimiento de la sentencia de amparo.

Por tanto, resulta incorrecto que los emplazados señalen que el OPR es ilegal, únicamente porque a su juicio se utilizó información proporcionada por el SOLICITANTE, siendo que sus garantías fueron intocadas al momento en que se les emplazó al presente procedimiento y tuvieron la oportunidad de realizar manifestaciones y ofrecer elementos probatorios en contra de las imputaciones presuntivas del OPR así como conocer los elementos que formaban parte del EXPEDIENTE al momento de su emplazamiento, tal y como ocurrió en la especie.[128]

1.7. Prescripción del periodo para iniciar la investigación.

ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA

[127] Páginas 49 a 53 de la sentencia emitida en el expediente [redacted] *

[128] Al respecto, el resolutivo Quinto del OPR señaló lo siguiente: "*En el evento de que los emplazados deseen verificar la información vertida en el presente oficio de probable responsabilidad, se hace de su conocimiento que en los archivos de esta COMISIÓN obra un expediente identificado bajo el número que al rubro se cita, el cual podrá ser consultado y en el que podrán promover aquellas personas que previamente hayan sido autorizadas para tales efectos*".

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

ALLIN y BEVERLY EVANS señalaron:[129]

> **Conforme al artículo 34 bis 3 de la LFCE, las facultades de la CFC para iniciar investigación que depare en responsabilidad y sanción serán de cinco años. Si el inicio a la investigación ocurrió en julio de dos mil siete, el plazo para derivar en sanción e imponer sanciones fue rebasado en demasía, pues el computo de los cinco años que por ley otorga a la CFC para ejercer sus facultades de órgano sancionador es de cinco años, los cuales fueron cumplidos precisamente en el mes de julio de dos mil doce, fecha anterior a la emisión inclusive del OPR y fecha aún más vencida a la postre para la culminación en una probable sanción, de tal forma que al exceder el término que se establece en la presente ley es indiscutible que sería completamente ilegal el que continuara el presente proceso en la forma y en los términos que se pretende pues el mismo se encuentra prescrito al día de la emisión del OPR. Por tanto, solicitamos que se declare la prescripción del presente proceso y se dé por terminado como asunto concluido.**

El argumento es **infundado** pues el artículo 34 bis 3 de la LFCE señala que "[l]as *facultades de la Comisión **para iniciar las investigaciones** que pudieran derivar en responsabilidad e imposición de sanciones, de conformidad con esta Ley, se extinguen en el plazo de cinco años contados **a partir de que se realizó la conducta prohibida** por la Ley*". Los emplazados interpretan ese artículo como si el mismo impidiera sancionar una conducta cuando transcurren más de cinco años desde que se inició la investigación, pero su interpretación es incorrecta, pues lo que ese artículo establece es que no se puede sancionar una conducta cuando transcurren más de cinco años desde que se realizó sin que se inicie la investigación correspondiente.

Así, los emplazados confunden lo que señala tal artículo pues no es lo mismo que éste establezca un término para que la autoridad pueda iniciar su investigación, a que establezca, como lo pretenden los emplazados, un impedimento para sancionar en los casos en los que pasan más de cinco años desde que se inició esa facultad de investigar.

La lectura de los emplazados implicaría que las facultades de la CFC para sancionar se extinguieran con posterioridad a los cinco años en que se inicia un procedimiento; sin embargo, dicho artículo sólo establece una norma de caducidad de inicio facultades que garantiza la seguridad jurídica evitando que las conductas ilegales puedan sancionarse a pesar de que haya pasado un tiempo considerable de haber concluido la práctica sin que exista un ejercicio de facultades de investigación de la autoridad. Por ello, señala que las facultades de la autoridad "*se extinguen*" si una vez cometidas no se inicia una investigación en un plazo determinado, pero ello no impide emplazar y, en su caso, sancionar cuando una vez iniciada la investigación transcurren más de cinco años.

1.8. Supuestas violaciones a garantías individuales.

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[130] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY,[131] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[132] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA;[133] GIL[134] y AMPI CHAPALA[135] señalaron:[136]

---

[129] Páginas 24 y 25 de su escrito de contestación al OPR.
[130] Páginas 19 a 32 de su contestación al OPR.
[131] *Ídem.*

a) El OPR viola en nuestro perjuicio los principios establecidos por los artículos 14 y 16 de la CPEUM, por lo siguiente:

(i) Por lo que se refiere a la obligación de respetar el derecho de que el afectado tenga pleno conocimiento de la cuestión que habrá de ser objeto de debate, es decir, que conozca el "para qué" de la conducta de la autoridad, ésta no se cumple en el OPR por lo siguiente:

En ninguna parte del OPR la CFC sugiere, ni siquiera indiciariamente, cuál puede ser el tamaño total del mercado de corretaje de bienes raíces supuestamente afectado en toda la zona geográfica materia de la supuesta investigación realizada por la CFC.

Tampoco se hace una designación, ni siquiera indiciaria, de cuál sería el segmento de mercado que controlan cada uno de los diferentes agentes económicos, competidores entre sí, que realizan operaciones de corretaje en la zona geográfica investigada, lo cual no es una cuestión secundaria, porque de ella eventualmente depende la capacidad de la CFC de sancionar, a partir de que se cumplan los siguientes requisitos de la ley:

- **Establecer que efectivamente el objeto o efecto de la práctica imputada sea el de incidir en el mercado. No es lo mismo que se pongan de acuerdo dos competidores que controlan el cien por ciento del mercado, a que se pongan de acuerdo cien competidores que controlan el dos por ciento del mercado.**
- **Que a partir de la determinación del segmento de mercado controlado por cada agente, el efecto anticompetitivo sea meramente potencial o sea un daño ya materializado.**
- **A partir de la determinación de un daño meramente potencial o uno ya materializado, precisar su magnitud.**

¿Cómo se puede determinar nuestra participación dentro del mercado afectado sin siquiera mencionar de manera indiciaria "*ninguna de sus características ni de su segmentación*" [sic]?

---

[132] *Ídem.*
[133] Páginas 20 a 33 de su contestación al OPR.
[134] Páginas 2 a 15 de su contestación al OPR.
[135] Páginas 21 a 38 de su contestación al OPR.
[136] Los emplazados citan las tesis con rubro: "***AUDIENCIA, CÓMO SE INTEGRA ESTA GARANTÍA***". Registro: 169,143, [J] Materia(s): Común, Novena Época, Tesis: I.7o.A. J/41, SJF XXVIII, Agosto de 2008, Página: 799. "***FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN***". Registro: 175,082; [J], Materia(s): Común, Novena Época, Tesis. 1.4o.A. 1143, SJF. XXIII, Mayo de 2006, Página: 1531, para sustentar lo que consideran establecen los artículos 14 y 16 de la CPEUM respecto a las garantías de seguridad jurídica, audiencia y legalidad. Básicamente, señalan que dichos artículos constitucionales establecen que: (i) el afectado tenga pleno conocimiento de la cuestión que habrá de ser objeto de debate, es decir, que conozca el "para qué" de la conducta de la autoridad; (ii) quien sostenga una cosa tenga oportunidad de demostrarla, y quien estime lo contrario, cuente a su vez con el derecho de acreditar sus excepciones; (iii) el afectado tenga pleno conocimiento de las consecuencias que se producirán con el resultado de dicho trámite; y (iv) el afectado tenga plena seguridad de que la resolución que los agravia no se dicta de un modo arbitrario y anárquico. El desarrollo de esos puntos se analiza en los párrafos siguientes.

(ii) Respecto de la obligación de respetar el derecho de que quien sostenga una cosa tenga oportunidad de demostrarla y quien estime lo contrario, cuente a su vez con el derecho de acreditar sus excepciones, ésta tampoco se cumple en el OPR.

En efecto, para determinar la violación a esta obligación es preciso hacer ciertas precisiones respecto de la naturaleza del procedimiento sancionatorio administrativo, y su consecuente equiparación a los principios de seguridad jurídica aplicables a la materia penal, a partir de la jurisprudencia de la SCJN con rubro: "*DERECHO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SUS PROPIOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES ES VÁLIDO ACUDIR DE MANERA PRUDENTE A LAS TÉCNICAS GARANTISTAS DEL DERECHO PENAL, EN TANTO AMBOS SON MANIFESTACIONES DE LA POTESTAD PUNITIVA DEL ESTADO*".

A partir de dicha jurisprudencia y por la distorsión que se genera en la justicia en sede administrativa en la que, como sucede con la CFC en la materia de la competencia económica le corresponde desempeñar funciones de procuración o de administración de justicia en las diferentes etapas del procedimiento administrativo de sanción, la labor de la CFC debe desarrollarse de la siguiente forma:

- **Durante la etapa de investigación, la labor de la CFC resulta equiparable a la del ministerio público en la materia penal, en donde se realiza una investigación de los hechos, se plantean las hipótesis del hecho punible y se analiza si se le puede imputar una presunta responsabilidad a un sujeto.**
- **Al emitir el OPR, la labor de la CFC resulta equiparable a la del juez en materia penal, en la que le corresponde formular la "presunta" o "probable" responsabilidad del sujeto imputado de la conducta prohibida, a partir de los "indicios" que afirma haber ubicado durante el período de investigación.**
- **Durante la etapa del procedimiento administrativo, en la que, nuevamente, su labor vuelve a semejarse a la del ministerio público, y en la que le corresponde probar que los meros "indicios" que le imputó al sujeto procesado, efectivamente se materializan en "hechos probados", y**
- **Por último, al momento de emitir la resolución, en el que vuelve a equipararse al juez, y en la que le corresponde decidir si sanciona o absuelve al agente económico de la práctica que ella misma le imputó, en función de que los meros "indicios' efectivamente se hayan convertido en "hechos probados" de los que, sin lugar a dudas, se desprenda la responsabilidad del sujeto en la comisión de los hechos prohibidos que le fueron imputados.**

Esta diferencia entre la capacidad de meramente "imputar" la comisión una conducta legalmente prohibida, y la de "sancionar" esa misma conducta, implica el cumplimiento de dos umbrales probatorios diferentes, derivados de los conceptos de la "presunta o probable responsabilidad" del sujeto imputado, y su eventual "culpabilidad", como se desprende de un criterio de la SCJN.[137]

[137] Los emplazados citan la tesis con rubro: "***DUDA SOBRE LA RESPONSABILIDAD DEL REO, EN EL AUTO DE***

De todo lo anterior se concluye que en el OPR, para que puedan cumplirse a cabalidad las garantías de seguridad jurídica, legalidad y audiencia, deberán de estar incluidos, aunque sea de manera indiciaria, los siguientes elementos:

- **La descripción de la práctica específica que se le imputa al emplazado.**
- **La definición, aunque sea presuntiva, del supuesto mercado afectado por el agente económico emplazado.**
- **La definición, aunque sea presuntiva, del tamaño supuesto del mercado afectado por el agente económico emplazado.**
- **La asignación, aunque sea presuntiva, de la participación del agente económico emplazado dentro del supuesto del mercado afectado.**
- **El daño potencial o real, aunque sea presuntivo, al mercado derivado de la práctica y, en este último caso, su tamaño.**

Como ya se comentó, dentro del derecho "sancionador", no es permisible que la autoridad que sólo es capaz de acreditar meros "indicios" que nunca llegan a convertirse en prueba plena, tenga la facultad de sancionar con base en ellos, puesto que en la esencia misma de su obligación de fundar y motivar sus actos, está implícita su obligación de que sólo los "hechos probados" ameritan la individualización de la norma al individuo que cometió esos hechos en concreto. Corresponde a la autoridad probar la responsabilidad del sujeto procesado, y no a éste probar su inocencia.

Si ninguno de los elementos necesarios para que podamos ser procesados y que han sido objeto de comentario en los párrafos anteriores, han quedado determinados en el OPR, ni siquiera de manera "indiciaria", sencillamente no existe la posibilidad ni de que la CFC los convierta en "hechos probados" ni de que los refutemos.

Así las cosas, el OPR viola nuestras garantías de seguridad jurídica, audiencia y legalidad, en virtud de que si no es capaz de señalar, ni siquiera de manera "indiciaria", cuáles son los elementos mínimos sobre los que se puede fincar la responsabilidad que se nos imputa, resulta imposible que contemos, a su vez, con el derecho de desacreditarlos.

(iii) Por lo que se refiere a la obligación de respetar el derecho de que el afectado tenga pleno conocimiento de las consecuencias que se producirán con el resultado de dicho trámite, ésta tampoco se cumple en el OPR. El hecho de que la CFC pueda inferir que las consecuencias negativas en nuestra contra que pudieran derivarse

---

FORMAL PRISION Y EN LA SENTENCIA. CUANDO EL JUEZ DECRETA UN AUTO DE FORMAL PRISIÓN LE BASTA ABRIGAR FUNDADAMENTE UNA DUDA SOBRE LA PRESUNTA RESPONSABILIDAD DEL REO, PARA DECLARARLO FORMALMENTE PRESO, UNA VEZ QUE ESTÉ COMPROBADO EN PLENITUD, EL CUERPO DEL DELITO, PORQUE EL ARTÍCULO 19 CONSTITUCIONAL, SÓLO LE IMPONE COMO LÍMITES PARA DECRETAR LA PRISIÓN PREVENTIVA, PRESUNCIONES LÓGICAS SOBRE ESA CULPABILIDAD. LA SITUACIÓN DEL JUEZ EN LA SENTENCIA DEFINITIVA, ES EXACTAMENTE INVERSA, PUES QUE LA DUDA, ASÍ SEA FUNDADA, ES CAUSA IMPERATIVA DE ABSOLUCIÓN, YA QUE A LA CONDENA SÓLO DEBE LLEGARSE CUANDO, ALEJADO TODO ESTADO DUBITATIVO EL LA CONCIENCIA DEL SENTENCIADOR, ÉSTE SE HALLE FRENTE A UN CONVENCIMIENTO EN PLENITUD, DE LA CULPABILIDAD DEL ACUSADO" Registro: 301,097. [TA], Materia(s): Penal, Quinta Época, SJF.

del trámite del procedimiento administrativo sean la posible imposición de una sanción, no significa que con esto adquiramos "*pleno conocimiento de las consecuencias que se producirán con el resultado de dicho trámite*", dado el sistema que debe seguirse para la imposición de sanciones, según el artículo 36 de la LFCE.

¿Cómo podrá la CFC individualizar una pena, si ni siquiera es capaz de sugerir en el OPR un posible tamaño del mercado, nuestra presunta participación dentro del mismo, o la existencia de un daño potencial o real derivados de la práctica imputada?

Queda claro que, con la emisión del OPR, la CFC viola nuestras garantías de seguridad jurídica, audiencia y legalidad, en virtud de que, si no es capaz de señalar, ni siquiera de manera "indiciaria", cuáles son los elementos mínimos sobre los que se puede fincar la eventual responsabilidad que se les imputa, resulta totalmente imposible que éstas puedan prever las consecuencias que se producirán como resultado del procedimiento al que se nos emplaza.

En primer lugar, las manifestaciones resultan **infundadas** en lo que refiere a la falta de definición del mercado y de la descripción de las conductas en el OPR, en atención a las siguientes consideraciones:

En cuanto a la definición del mercado en que se realiza la práctica, ésta se definió en el OPR como: "[...] *el de "servicios proporcionados por asesores de bienes raíces, corredores, agentes, administradores y, en general, profesionales del ramo inmobiliario en la ribera del lago de Chapala", según se especificó en el acuerdo de inicio de la investigación y en su extracto.* [...]".[138]

Ahora bien, por lo que hace a la descripción de las conductas que le fueron imputadas de manera presuntiva a los emplazados, éstas fueron analizadas en los apartados "*B. Conductas y Hechos Investigados*"[139] y "*IV. Análisis de la Práctica*"[140] del OPR, por lo que resulta erróneo que la CFC no haya analizado dichos elementos.

En segundo lugar, por lo que hace a los demás argumentos vertidos por los emplazados, éstos resultan **inoperantes**, dado que no refieren cómo se hubieran modificado las imputaciones realizadas presuntivamente en el OPR de haber considerado el tamaño total del MERCADO INVESTIGADO afectado y el segmento del mercado que controla cada emplazado o si existió un daño o el riesgo de daño por su conducta, de lo que se sigue que se trata de una manifestación que **no combate** imputación alguna del OPR.

De hecho, los emplazados se equivocan al pretender que sólo se puede sancionar una práctica monopólica absoluta cuando se expresan en el OPR datos que revelen en tamaño del mercado afectado, cuál es la participación de cada uno de los involucrados en dicha práctica o el daño que podrían haber causado, pues el artículo 9° de la LFCE no establece dichos elementos como supuestos típicos necesarios para que se actualice una práctica monopólica absoluta.

En este sentido, la determinación del tamaño del mercado afectado generada como consecuencia de las conductas imputadas en el OPR, de la participación del mercado y del daño específico que

[138] Página 18 del OPR.
[139] Páginas 17 y 18 del OPR.
[140] Páginas 24 a 61 del OPR.

podría causarse por las prácticas imputadas se realiza, en su caso, en la presente resolución una vez que se acreditan las prácticas anticompetitivas imputadas y se sanciona a los responsables. Se trata de elementos establecidos en el artículo 36 de la LFCE que el PLENO analiza al momento de imponer una multa como sanción en términos del artículo 35 de la LFCE.

Por ello resulta erróneo señalar que la CFC no tomó en cuenta tales elementos para la acreditación de la práctica imputada presuntivamente en el OPR, siendo que no forman parte de los extremos que la CFC debe analizar para acreditar la probable responsabilidad en la comisión de la práctica monopólica absoluta prevista en el artículo 9º, fracción I de la LFCE.

Los emplazados pretenden que se realice un análisis detallado del mercado afectado, así como la participación de cada agente en el mismo, lo cual resulta **inoperante**, toda vez que los emplazados **parten de premisas erróneas.** En efecto, el OPR se emitió de conformidad con los requisitos contenidos en la normativa de competencia, por lo que no podía contener los elementos referidos, ya que el artículo 33, en su fracción I de la LFCE determina los elementos que debe contener todo oficio de probable responsabilidad, mismos que a continuación se transcriben:

> *"I. Emitirá un oficio de probable responsabilidad que contendrá:*
>
> *a) El nombre del probable responsable;*
>
> *b) Los hechos materia de la práctica monopólica o concentración prohibida que se le imputen;*
>
> *c) Las disposiciones legales que se estimen violadas, y*
>
> *d) Las pruebas y los demás elementos de convicción de los que se derive la probable responsabilidad".*

Lo anterior máxime si, como ya fue referido, en el OPR se definió claramente el MERCADO INVESTIGADO, así como las prácticas imputadas a cada uno de los emplazados, elementos suficientes para que realizaran una correcta contestación al OPR en defensa de sus intereses y en ejercicio de su garantía de audiencia.

Así, no existe fundamento respecto de los señalamientos de los emplazados, ni la obligación de realizar un análisis de elementos que se encuentran en el artículo 36 de la LFCE, como lo son el tamaño del mercado afectado, la participación en el mercado y el daño causado, ya que éstos se analizan por el PLENO al momento de acreditar las conductas imputadas de manera presuntiva en el OPR y sancionar a los agentes económicos, personas físicas y/o morales que resulten responsables.

En segundo lugar, resulta **gratuita** su manifestación relativa a que el OPR no cumple con el derecho de que los emplazados tengan oportunidad de formular excepciones, ya que los emplazados no ofrecen razonamientos de cómo se les privó de este derecho, siendo que incluso contestaron el OPR y ofrecieron diversos elementos de convicción para sustentar su defensa, tal y como lo establece el artículo 33, fracción II de la LFCE. Así, los emplazados se limitan a referir un criterio de la SCJN con relación al derecho administrativo sancionador y a asemejar el presente procedimiento al proceso penal, sin ofrecer argumentos lógico-jurídicos o pruebas que sustenten la supuesta violación que alegan a su esfera jurídica.

Por lo que hace a su manifestación relativa a que el OPR no determinó las consecuencias que se producirían como resultado de dicho trámite sólo pretenden descalificar el OPR, de lo que se sigue que parte de una **premisa errónea**. Así, los emplazados pasan por alto que un oficio de

probable responsabilidad es precisamente un acto en el que aún no existe una determinación concreta respecto de la responsabilidad en que pudieran incurrir quienes fueron emplazados, pues la determinación de responsabilidad o inexistencia de ella se realizará por el PLENO cuando se emita la resolución correspondiente. Precisamente por eso se llama oficio de probable responsabilidad.

En este tenor, la "*individualización de una pena*", como lo señalan los emplazados, corresponde al PLENO, sólo en el caso de que se acredite la conducta que les fue imputada de manera presuntiva, de lo que se sigue que resulta una manifestación **gratuita** que **no combate** alguna de las imputaciones del OPR, sino que se limitan a señalar de manera general y abstracta que el OPR no señaló cuáles eran los elementos mínimos sobre los cuales se les podría "*fincar la eventual responsabilidad que se les imputó*" y que con ello "*no pudieron prever las consecuencias que se producirían como resultado del procedimiento que se les emplazó*", siendo que el OPR claramente señaló en los apartados "*III. Consideraciones de derecho*"[141] y "*Análisis de la Práctica*"[142] cuáles fueron las conductas y hechos investigados en el EXPEDIENTE, y de la LFCE también señala las posibles consecuencias o sanciones a las conductas que les imputó de manera presuntiva en dicho oficio.[143] Los emplazados sólo requieren leer lo establecido por la LFCE para conocer cuáles podrían ser las consecuencias de las conductas ilegales que desplegaron.

Finalmente, debe aclararse que la sola realización de los acuerdos descritos en el artículo 9° de la LFCE implica un daño a la competencia y libre concurrencia. Dado que en el presente caso los acuerdos colusorios tenían como objeto o efecto la fijación de las comisiones por la prestación de servicios inmobiliarios y de corretaje por encima de su nivel competitivo, resulta lógico considerar que dichas comisiones fueron establecidas con un sobreprecio, es decir, la diferencia entre el costo por la prestación de servicios inmobiliarios y de corretaje que cobraron los emplazados y el costo al que dichos servicios se hubieran prestado en condiciones de competencia.[144] En el caso concreto, dicho sobreprecio es pagado por los compradores o vendedores de inmuebles, ya sean nacionales o extranjeros, como consecuencia de la práctica monopólica absoluta, lo que daña *per se* el funcionamiento eficiente del MERCADO INVESTIGADO.

Como advierte el artículo 28 de la CPEUM y la Exposición de Motivos de la LFCE, las prácticas monopólicas absolutas se deben castigar severamente y sin excepción pues ocasionan un daño al proceso de competencia y libre concurrencia y un impacto directo y negativo sobre el consumidor y la economía en general; la fijación de precios es sancionada, ya que genera *per se* efectos nocivos a los mercados y evita la competencia.[145]

---

[141] Folios 10835 a 10844.

[142] Folios 10844 a 10880.

[143] En la página 17 del OPR se señaló lo siguiente: "[...] *Finalmente, el artículo 35 de la LFCE en sus fracciones IV, IX y X establece expresamente que habrán de ser sancionados: i) los agentes económicos que incurran en alguna práctica monopólica absoluta; ii) los individuos que participen directamente en prácticas monopólicas absolutas en representación o por cuenta y orden de personas morales, y iii) aquellas personas o agentes económicos que hayan coadyuvado, propiciado, inducido o participado en la comisión de prácticas monopólicas* [...]".

[144] En términos generales, en el caso de prácticas monopólicas absolutas, el sobreprecio resulta del efecto derivado, directamente, de la fijación, elevación, concertación o manipulación de precios, o del intercambio de información con el mismo objeto o efecto, así como del establecimiento, concertación o coordinación de posturas en licitaciones, concursos, subastas y almonedas públicas, e, indirectamente, de la restricción de la oferta o división del mercado.

[145] Dicha situación la establece la Exposición de Motivos de la reforma a la LFCE publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, misma que señala lo siguiente: "[...] *CAMARA DE ORIGEN: DIPUTADOS ---EXPOSICION DE MOTIVOS--- MÉXICO, D.F., A 26 DE NOVIEMBRE DE 1992---INICIATIVA DEL EJECUTIVO---CC. SECRETARIOS DE LA CAMARA DE*

La LFCE señala que quedan prohibidas las prácticas que disminuyan, dañen o impidan la competencia y la libre concurrencia en la distribución de bienes, pues basta con que dos competidores se pongan de acuerdo o intercambien información indebidamente para considerar que sus productos estarán afectados por esa práctica ilegal, pues ese intercambio o acuerdo influye en sus propias estrategias comerciales bajo el conocimiento de que sus competidores no los inquietarán. La fijación de precios limita a los consumidores en su posibilidad de elección, ya que no pueden tomar el precio como un factor de decisión: no importa las acciones que realicen para encontrar un menor precio, no podrán escoger entre diferentes ofertas cuando se presenta una fijación de precios, debido a que se cobra la misma comisión por los servicios inmobiliarios prestados. En este sentido, las conductas imputadas presuntivamente destruyen el primer efecto positivo que confiere la competencia a los consumidores: la posibilidad de elegir.

La fijación, concertación, elevación o manipulación de los precios de venta, reduce o elimina la eficiencia en la asignación de recursos y destruye los incentivos que derivan de una elección libre por parte de los consumidores: cuando se compite por precios y el consumidor puede elegir entre los mismos, un proveedor puede ser escogido mientras que otros serán dejados de lado. Por lo tanto, cuando diversos agentes económicos competidores entre sí determinan fijar el precio de un servicio, se eliminan los incentivos para innovar, ofrecer bienes de mejor calidad o reducir costos de producción en beneficio de la eficiencia del mercado.

Las conductas descritas en el artículo 9° de la LFCE son ilegales *per se* pues causan efectos nocivos a la competencia y no existe ningún tipo de justificación para su realización, ya que impiden a la sociedad obtener los beneficios de la competencia económica, como mejores precios y mayor calidad en los productos y servicios. El resultado de la comisión de prácticas monopólicas absolutas es que los oferentes de un bien o servicio dentro de un mercado logran incrementar sus beneficios a costa de una pérdida de eficiencia y de la apropiación indebida de los recursos de sus clientes y consumidores.

En otras palabras, la manipulación de precios ocasiona una indebida transferencia de los recursos de los compradores o vendedores de bienes inmuebles en el mercado afectado a favor de los agentes económicos coludidos, pues el excedente en el precio no atiende a una racionalidad económica derivada de la oferta y la demanda, sino que se genera por el mero acuerdo de los competidores. Cuando el precio se fija por encima de su nivel competitivo, los participantes en el mercado afectado deben destinar mayores recursos económicos para obtener la prestación de

---

*DIPUTADOS---DEL H. CONGRESO DE LA UNION---PRESENTES---El texto legal que se propone define las prácticas monopólicas absolutas, entre las que se incluyen los contratos, convenios, arreglos o combinaciones entre agentes económicos competidores entre sí, **cuyo objeto** sea: **fijar, elevar o manipular los precios de venta o compra de bienes o servicios**; obligar a no producir, procesar, distribuir o comercializar sino solamente una cantidad restringida o limitada de bienes o la prestación de un número, volumen o frecuencia restringidos o limitados de servicios; **dividir, distribuir, asignar o imponer porciones o segmentos de un mercado**; o el establecimiento, concertación o coordinación de posturas o la abstención en las licitaciones, concursos, subastas o almonedas públicas.---Los actos consistentes en prácticas monopólicas absolutas, se prevé sean **nulos de pleno derecho y los agentes económicos que incurran en ellos se hagan acreedores a las sanciones establecidas en el propio ordenamiento**.---De aprobarse la iniciativa de ley que someto a su consideración, se tiene proyecto **actuar enérgicamente y sin excepciones contra las prácticas absolutas, pues es poco probable que éstas reporten ventajas en eficiencia y siempre tienen un impacto directo y negativo sobre el consumidor y la economía en general.** [...] **Las prácticas monopólicas absolutas representan una conducta que se debe castigar, pues se da entre competidores, sin que exista integración productiva o distributiva que permita inferir que existen ganancias en eficiencia. Es importante que la ley emita un mensaje claro acerca de la ilegalidad de este tipo de prácticas y las castigue severamente. En este sentido, se subraya su carácter eminentemente disuasivo.** [...]". [Énfasis añadido].*

servicios inmobiliarios, lo que indudablemente afecta su economía, ya que se ven obligados a pagar un precio mayor que el que hubieran pagado sin la existencia de la práctica. Así, por lo que hace a la manifestación relacionada con la designación de la participación del segmento de mercado que controla cada emplazado resulta **general y abstracta**, ya que los emplazados no ofrecen razonamientos de cómo es que a partir de dicha situación "*depende la capacidad de la CFC de sancionar*", sino que se limitan a establecer situaciones hipotéticas sobre el número de competidores en el mercado, el daño "*potencial o materializado*" y la "*magnitud*". En este tenor, la facultad para que esta autoridad pueda sancionar se desprende del artículo 24, fracción IV de la LFCE, por lo que en caso de acreditar la responsabilidad de los emplazados, se procede a sancionar conforme a lo dispuesto en los artículos 35 (respecto de la conducta que fue imputada en el OPR) y 36 (que señala los elementos que debe tomar en cuenta esta COFECE para la imposición de sanciones) de la LFCE.

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[146] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[147] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[148] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA;[149] GIL[150] y AMPI CHAPALA[151] manifestaron:

b) Por lo que se refiere a la obligación de respetar el derecho de que el afectado tenga plena seguridad de que la resolución que los agravia no se dicta de un modo arbitrario y anárquico, ésta tampoco se cumple en el OPR.

Con todo lo manifestado en todos los apartados anteriores, si la investigación y el OPR realizados por la CFC han sido totalmente incompletos, parciales, anárquicos y arbitrarios, no puede más que preverse que, en caso de que decidiera emitir una resolución sancionatoria, ésta resultaría igualmente incompleta, parcial, anárquica y arbitraria.

Así las cosas, la CFC deberá emitir una resolución en la que deje sin efectos el OPR, por las violaciones graves a las garantías de seguridad jurídica, de audiencia y de legalidad que se han cometido en nuestra contra con su emisión.

El argumento anterior resulta **inoperante**, por ser una manifestación **gratuita**. En efecto, dicha manifestación resulta una simple descalificación del OPR, sin que los emplazados formulen argumentos lógico-jurídicos u ofrezcan elementos de convicción en contra de las imputaciones presuntivas del OPR, sino que se limitan calificarlo como "*incompleto, parcial, anárquico y arbitrario*".

Así, la calificación que realiza [redacted] representante legal de los emplazados referidos, como un OPR "*anárquico*" refleja una falta de respeto[152] y de debida consideración[153] frente a una autoridad en ejercicio de sus atribuciones y dentro de un procedimiento de interés

[146] Páginas 32 a 33 de su contestación al OPR.
[147] *Ídem.*
[148] *Ídem.*
[149] Página 33 de su escrito de contestación al OPR.
[150] Página 15 de su escrito de contestación al OPR.
[151] Páginas 37 a 38 de su escrito de contestación al OPR.
[152] "*2. m. Miramiento, consideración, deferencia*". Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, consultable en http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=respeto.
[153] "*3. f. Urbanidad, respeto.*" Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, consultable en http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=consideraci%F3n

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

público, esto en atención a que no reflejan la cortesía que debiera demostrar una persona que representa a un agente económico, así como la atención y buen modo que debe dirigirse en los procedimientos a efecto de no alterar el buen orden. Lo anterior tomando en cuenta que el uso de dicho vocablo mantiene acepciones que buscan demeritar a las personas, pues la anarquía es definida como "*desconcierto, incoherencia o barullo*".[154] Por tanto, con fundamento en el artículo 34, fracción I de la LFCE, se le apercibe a él en lo personal y a las personas físicas y morales que representa para que, en el caso de dirigirse hacia esta autoridad o cualquiera de los servidores, en este procedimiento o en cualquier otro,[155] se conduzcan con el debido respeto y consideración o, en caso contrario, se les impondrá una multa hasta por el equivalente a mil quinientos veces el SMGVDF, de conformidad con los artículos 34, fracción II de la LFCE; 37 del ESTATUTO ORGÁNICO, y 54 del CFPC.

2. Manifestaciones en contra de las imputaciones presuntivas del OPR.

2.1. Inexistencia de la práctica y obligatoriedad del acuerdo imputado.

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[156] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[157] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[158] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA[159] señalaron:

> **Es falso y negamos categóricamente que hayamos: (i) celebrado algún contrato, convenio, arreglo o combinación con agentes económicos competidores cuyo objeto o efecto haya sido elevar, concertar o manipular el precio los servicios de los corredores de bienes raíces en la región del Lago de Chapala y (ii) sido obligadas al cobro de una comisión uniforme como miembros de GIL, como equivocadamente afirmó la CFC.**

AMPI CHAPALA[160] y GIL agregaron:[161]

> **Es falso y negamos categóricamente que: (i) seamos competidores de alguna agencia inmobiliaria o corredor de bienes raíces, por no dedicarnos a esas actividades; (ii) hayamos tenido el mismo número de miembros entre AMPI CHAPALA y GIL, durante dos mil cuatro al dos mil siete; (iii) hayamos sido el vehículo para realizar o hayamos realizado algún contrato, convenio, arreglo o combinación con agentes económicos competidores, cuyo objeto o efecto haya sido el de elevar, concertar o manipular el precio los servicios de los corredores de bienes raíces en la región del Lago de Chapala.**

---

[154] Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, consultable en http://lema.rae.es/drae/?val=anarqu%C3%ADa

[155] En apoyo se cita la tesis con número de registro 351435, emitida en la quinta época por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo LXXV, a página 5,614, bajo el rubro: "***CORRECCIONES DISCIPLINARIAS EN EL AMPARO***. *Conforme al artículo 583 del Código Federal de Procedimientos Civiles, aplicable en el juicio de amparo, los Jueces o tribunales tienen la obligación de exigir que se les guarde el respecto debido, corrigiendo las faltas que cometieren los litigantes o sus abogados, y tales correcciones pueden imponerse de plano, en el acto en que se cometa la falta, o posteriormente, en vista de lo consignado en el expediente o en las certificaciones que hubiere extendido el secretario respectivo, por orden del Juez o del tribunal, y debe apercibirse al litigante para que en lo sucesivo, al ejercitar los derechos que le conceda la ley, se abstenga de usar frases irrespetuosas*".

[156] Páginas 33 a 35 de su escrito de contestación al OPR.

[157] *Ídem.*

[158] *Ídem.*

[159] Páginas 33 y 34 de su escrito de contestación al OPR.

[160] Páginas 38 y 39 de su escrito de contestación al OPR.

[161] Página 16 de su escrito de contestación al OPR.

GIL[162] agregó:

> **Es falso y niego categóricamente que haya obligado a los asociados al cobro de una comisión uniforme, como equivocadamente afirmó el OPR.**

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[163] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[164] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[165] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA;[166] y GIL[167] continúan:

> **El OPR señaló de manera gratuita que "[...] *todos los corredores y agentes de ventas asociados a GIL cobraban efectivamente* [...]" un mismo, único y obligatorio "[...] *porcentaje de comisión por la prestación de sus servicios* [...]", cuando durante el proceso de investigación le fueron aportadas pruebas de un gran número transacciones en las que intervinimos (junto con otros miembros de GIL) y en las que se cobraron comisiones inferiores al 7% (siete por ciento) y al 10% (diez por ciento) de los precios de venta de los inmuebles correspondientes. A pesar de haber realizado múltiples operaciones en las que cobramos un honorario inferior al 7% (siete por ciento) y al 10% (diez por ciento) del precio final de venta del inmueble correspondiente, jamás hemos sido amenazados de una sanción por estos cobros.**
>
> **Tampoco obra en el EXPEDIENTE constancia, ni declaración de alguno de los "testigos", de que GIL haya impuesto alguna sanción a sus miembros como consecuencia de no haber cobrado una comisión específica. Lo anterior, toda vez que GIL jamás ha impuesto algún arancel de manera obligatoria para sus asociados, situación que contradice la hipótesis de la existencia de la práctica monopólica que nos fue imputada.**
>
> **Suponiendo sin conceder que el REGLAMENTO GIL fuera auténtico y admisible en el presente procedimiento, GIL jamás ha impuesto alguna sanción a sus miembros por no haber cobrado una comisión específica. Por el contrario, obran en el EXPEDIENTE pruebas de un gran número de transacciones en las que intervinieron diversos miembros de GIL y en las que se cobraron comisiones inferiores al siete y al diez por ciento de los precios de venta de los inmuebles correspondientes.**
>
> **Además, en el OPR sólo se hace una cita, totalmente selectiva y arbitraria de "*diversos contratos*" (aparentemente once) proporcionados por JAIME CALDERÓN, en los que, según la CFC, aparece el cobro de honorarios del 7% (siete por ciento) en 5 (cinco) de ellos y del 10% (diez por ciento) en 6 (seis) de ellos, sin tomar en cuenta los múltiples contratos que también obran en autos proporcionados por nosotros y por otros miembros de GIL, en los que aparecen cobros de honorarios por porcentajes inferiores al 7% (siete por ciento) y al 10% (diez por ciento) de los precios de venta de los inmuebles correspondientes.**

---

[162] Páginas 16 y 17 de su escrito de contestación al OPR.
[163] Páginas 33 a 35 y 37 a 38 de su escrito de contestación al OPR.
[164] Páginas 33 a 35 y 38 a 39 de su escrito de contestación al OPR
[165] Páginas 33 a 35 y 37 a 38 de su escrito de contestación al OPR
[166] Páginas 34 a 36 y 38 a 40 de su escrito de contestación al OPR.
[167] Páginas 17 y 20 a 22 de su escrito de contestación al OPR.

La existencia de pruebas de una multiplicidad de transacciones en las que intervinieron los emplazados y otros miembros de GIL, en las que cobraron diferentes porcentajes de comisiones todas por debajo del 7% (siete por ciento) o del 10% (diez por ciento) de los precios de venta de los inmuebles correspondientes, según sea el caso; adminiculadas con la total ausencia de pruebas de que GIL haya impuesto sanción a alguno de los emplazados por haber participado en todas esas transacciones, debió ser suficiente para que la CFC hubiera ordenado el cierre de la investigación, en lugar de emitir el OPR, por lo que deberá emitir una resolución en la que deje sin efecto dicho OPR o bien nos absuelva totalmente de la imputación.

ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS[168] señalaron:

Se niega la existencia de la práctica monopólica que se nos imputa. Negamos haber realizado prácticas monopólicas o que los agentes imputados de participar en dichas prácticas tengan relación con las mismas. No tenemos participación en prácticas monopólicas en los años a que refiere la investigación realizada por la CFC.

La existencia de una carta de cuatro de enero de dos mil siete sirvió como prueba para documentar que efectivamente existían dichas prácticas y desde o durante dos mil cuatro a dos mil siete, periodo investigado por la CFC, siendo el caso que fueron investigados AMPI CHAPALA y GIL; sin embargo, de la investigación no se desprende que exista información relacionada con los comparecientes como agentes y agencias, respectivamente, en el cual se determine de qué forma se cobraría una comisión determinada de manera obligatoria.

Así, es absurdo pretender que obligábamos a pagar una comisión determinada o que dependía de una asociación el poder para determinar el cobro de un porcentaje determinado por concepto de compra y venta de bienes raíces. Como bien lo señala la CFC, en nuestro país no se requiere licencia para dedicarse a ese giro comercial, por lo que cualquier persona capaz puede iniciarse en el negocio de los bienes raíces, sin importar que lo realice de forma personalísima o a través de una persona moral, situación de la que no se podría entender que se establece un monopolio y desde luego poder trabajar en el mercado no sólo de la Ribera del Lago de Chapala, sino de todo México, "*pues ninguna regla sobre el particular inclusive se puede apreciar dentro de toda la información que obra en el presente expediente, con la que se pueda determinar la existencia de diversos agentes económicos dedicados al giro comercial de bienes raíces y que se encuentran constituidos en personas morales y que conducen negociaciones importantes en el ámbito nacional en lo referente a los bienes raíces, ello sin importar su lugar de residencia o del lugar donde se ubiquen las propiedades a comerciar, de tal forma que* [...] *al no fijar una tarifa de comisión o imponer condiciones de forma irregular o ilegal por llamarlo de alguna manera, no se pudiera indicar siquiera que hayan participado de forma directa o indirecta en las supuestas practicas* [sic] *monopólicas que se les pretende imputar*".

Se niega de forma categórica que hayamos participado en algún contrato, convenio, arreglo o combinación con competidores cuyo objeto o efecto hubiera sido elevar, concertar o manipular el precio o comisiones por servicios de correduría en bienes

[168] Páginas 25 a 27, 29 y 30, 31 y 32 de su escrito de contestación al OPR.

raíces. No hay pruebas en el EXPEDIENTE de que se hubiera fijado u obligado a los investigados o miembros a cobrar una comisión determinada o que, al no hacerlo así, se impusiera alguna sanción. Contrario a lo que afirma la CFC, hay contratos correspondientes a diversos agentes económicos investigados donde se cobran comisiones menores y diferentes a las que se refiere el OPR y en las que se basa el argumento para pretender fincar alguna sanción a los agentes económicos investigados y selectivamente procesados.

Dentro de los documentos de la investigación, no se desprende alguno que nos impute responsabilidad de forma directa o indirecta a efecto de demostrar la existencia del cobro obligatorio de comisión alguna, "*la retención de dinero por motivo de venta que ascienda al porcentaje del 07% siete por ciento y 10% diez por ciento*". Tampoco existe declaración de persona alguna que señale a los emplazados como responsables directos o indirectos "*de la Grupo Inmobiliario del Lago, A.C.*". No existe documento que demuestre de forma legítima la participación de los comparecientes en forma directa o indirecta o de cualquier otra forma, siendo entonces que las imputaciones de las prácticas monopólicas son meramente apreciaciones y cuestiones subjetivas basadas en información no relevante y dirigida en contra de los suscritos, negando por todas formas que hayamos estipulado el cobro obligatorio de comisión por venta de bienes inmuebles.

Es falso que hayamos fijado porcentaje de comisión o determinado "*imponer costos o precios de propiedades*". Si bien existe el cobro de comisión por los servicios prestados a los clientes, éste se pacta de forma particular y diversa en cada operación que se realiza y ello no se podría catalogar como obligatoria en forma y términos restrictivos para efectos de verificar la compra, además de que jamás se estipula dentro de las operaciones una cuota fija; es una sugerencia que no siempre se cumple y que en muchas ocasiones incluso deja de cobrarse, "*señalando que dentro de los documentos en vía de investigación aportados por esta Comisión y los agentes que se pretendieron acoger al beneficio de reducción de penas, no se puede relacionar ni siquiera indiciariamente la participación de los suscritos en ningún acto obligatorio y restrictivo o de realización de prácticas monopólicas en el ámbito de la compra y venta de bienes raíces*".

Se niega categóricamente que hubiera existido un acuerdo de carácter obligatorio y sancionable respecto al cobro de comisiones fijas por concepto de corretaje de bienes inmuebles en las asociaciones y mercado investigado, así como que de forma personal o en grupo hubiéramos acordado y obligado a cobrar una comisión fija por dichos servicios "*aun y cuando la Comisión cuenta con los elementos de prueba que acreditan que diversos agentes económicos si celebraron operaciones de compra venta de bienes inmuebles, dichas comisiones no rebasan el 07% o el 10% por ciento que tanto indica como obligatorio esta Comisión, demostrando así la inexistencia de la obligatoriedad de dichos parámetros, además de que dentro del expediente que nos ocupa no obra siquiera de forma indiciaria, sanción o pena impuesta por las asociaciones a sus asociados, por lo que las afirmaciones resultan cuestiones meramente subjetivas y sin fundamento, que más que demostrar una práctica monopólica, lo que demuestran es un esmero en ofrecer un servicio de calidad y eficiente, sin carácter obligatorio para ninguna persona*".

Las manifestaciones anteriores resultan **inoperantes,** en atención a las siguientes consideraciones:

En primer lugar, los emplazados se limitan a **negar lisa y llanamente** las imputaciones presuntivas del OPR, sin formular argumentos lógico-jurídicos ni ofrecer elementos de convicción en contra de las imputaciones que sustentaron su probable responsabilidad. En efecto, los emplazados se limitan a descalificar el OPR señalando que durante la investigación le fueron aportadas a la CFC "*un gran número de transacciones*" en las que intervinieron y que demuestran comisiones inferiores al siete y diez por ciento; sin embargo, no refieren en su argumento cuáles son esas múltiples transacciones y cómo es que el supuesto cobro de comisiones inferiores a dichos porcentajes (cuyo número y representatividad no explican) habrían cambiado las conclusiones a las que arribó el OPR.

Lo anterior cobra relevancia, ya que el OPR no basa la probable responsabilidad de los empleados en que todas las comisiones cobradas por la compraventa de los inmuebles en el MERCADO INVESTIGADO fueran del siete y diez por ciento; la conducta imputada fue que los agentes económicos competidores entre sí celebraron un acuerdo de fijación, elevación, manipulación y concertación de precios de los servicios inmobiliarios.

Dicha conducta actualizó los supuestos normativos previstos en la fracción I del artículo 9° de la LFCE. En este sentido, si bien es cierto se hizo mención a los contratos que refieren los emplazados, éstos fueron señalados por la CFC como elementos que demostraban la aplicación del acuerdo ilegal, toda vez que dichos contratos incluían "[...] *los porcentajes de comisión cobrados por las ventas efectuadas en dichos años, donde constan las comisiones cobradas, ajustadas al arreglo del probable cartel económico* [...]";[169] no obstante, dicha imputación no puede desvirtuarse únicamente con una negación lisa y llana, sino que es necesario desvirtuar con pruebas en contrario, las cuales no ofrecen los emplazados y que, en cualquier caso, resultarían insuficientes, toda vez que la imputación presuntiva de la comisión de prácticas monopólicas absolutas realizada por la CFC también se sostuvo con la existencia del REGLAMENTO GIL y los ESTATUTOS GIL,[170] situación que los emplazados tampoco desvirtúan.

En segundo lugar, la simple manifestación de los emplazados relativa a que GIL no obligaba a cobrar una comisión uniforme **no combate** las imputaciones presuntivas del OPR, relativas a la existencia del REGLAMENTO GIL y los ESTATUTOS GIL, toda vez que es en la voluntad de los emplazados, reflejada en los documentos mencionados, en que se actualiza la práctica monopólica prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE. Llama la atención que los emplazados indiquen que se trataba de una simple sugerencia cuando el texto mismo del REGLAMENTO GIL –que por lo demás no niegan- señala que se trata de una imposición, tal y como se aprecia a continuación:

> "[...] ***SECCIÓN 7. COMISIONES E IMPUESTOS.***
> *a) En lo que se refiere a inmuebles residenciales (que consistan en menos de 6 casas),* ***ningún Corredor o agencia asociado al GIL cobrará menos del 7%*** [...] *Para inmuebles comerciales y lotes,* ***la comisión no será menor del 10% (diez por ciento) del precio de venta****, cuando este sea de hasta $299,999.99 dorales estadounidenses. Cuando el precio de venta sea superior a $299,999.99 dólares,* ***la comisión será del 8% (ocho por ciento) mínimo****.* [...] ***La comisión***

[169] Página 55 del OPR.
[170] Página 60 del OPR.

que cobren los Corredores/agencia no será menor del 6% *(seis por ciento) cuando se trate de cualquier zona de desarrollo que consista en más de 6 (seis) residencias.* [...]" [171]

Si bien el OPR señaló que existía un mecanismo de sanción ante dicho incumplimiento, existiendo para ello un sistema de control y verificación a través del Sargento de Armas de GIL,[172] la imputación presuntiva del OPR partió de la base de la existencia del REGLAMENTO GIL, a través del cual diversos agencias y agentes inmobiliarios fijaron el precio de la comisión a cobrar por la prestación de servicios inmobiliarios. En el mismo orden de ideas, [redacted] declaró que para diciembre de dos mil cinco decidió vender una de sus propiedades y para ello creó un sitio de Internet para promocionar su inmueble; sin embargo, [redacted] quien fungía como Sargento de Armas de GIL, le advirtió por correo electrónico que las comisiones no eran negociables y que ningún miembro de GIL podía cobrar una comisión distinta, por lo que si violaba dicha disposición **se podría hacer acreedora a una sanción**.[173] Lo anterior, implica que efectivamente existían formas de garantizar la subsistencia de las reglas establecidas en el acuerdo ilegal.

En cualquier caso, la existencia de un mecanismo de vigilancia o de sanción no es un elemento necesario para la comisión de una práctica monopólica absoluta, siendo suficiente la existencia del acuerdo, que en el presente asunto se materializó en tres ocasiones, con la emisión del REGLAMENTO GIL de veintisiete de mayo de dos mil tres, de veintisiete de mayo de dos mil cuatro y el primero de noviembre de dos mil seis. Asimismo, la existencia o no de un método de comprobación del efectivo cumplimiento del cártel no obsta para la existencia del mismo toda vez que la LFCE es clara al señalar: "[...] ***son prácticas monopólicas absolutas los contratos convenios, arreglos o combinaciones entre agentes económicos competidores entre sí, cuyo objeto*** *o efecto sea cualquiera de los siguientes:* ***I. Fijar****, elevar****, concertar o manipular el precio de venta o compra*** *de bienes o* ***servicios al que son ofrecidos o demandados en los mercados****, o intercambiar información con el mismo objeto o efecto.* [...]". En otras palabras, los mecanismos de verificación o castigo de la una práctica monopólica absoluta no forman parte de los elementos típicos de la conducta sancionada por la ley.

De acuerdo con lo anterior, de la interpretación sistemática con los artículos 2° y 8° de la propia LFCE, en los que se indica que el objeto de la ley es proteger el proceso de competencia y libre concurrencia mediante la prohibición de prácticas monopólicas y demás restricciones al funcionamiento eficiente de los mercados, y en los que se establece la prohibición a los monopolios, a los estancos y a las prácticas que dañen, impidan la competencia o la libre concurrencia en la producción procesamiento distribución y comercialización de bienes o servicios en términos de la propia ley, se desprende que la sola comisión de las prácticas prohibidas por el artículo 9° de la LFCE implica un daño a la competencia y libre concurrencia, independientemente de la existencia o no de mecanismos para verificar que se sigue el acuerdo ilegal. De hecho, sirve de apoyo a lo anterior lo señalado en la Exposición de Motivos de la LFCE en la cual se estableció que se tenía proyectado "*actuar enérgicamente y sin excepciones contra las prácticas absolutas, pues es poco probable que éstas reporten ventajas en eficiencia y* ***siempre tienen un impacto directo y negativo sobre el consumidor y la economía en general***". [Énfasis añadido].

[171] Folios 298 y 299.
[172] Página 43 del OPR.
[173] Folios 1270 y 1271.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

El elemento de obligatoriedad que pretenden esgrimir los emplazados como una forma de demostrar que no se dan las prácticas monopólicas imputadas presuntivamente en el OPR no se encuentra establecido en la LFCE. En este aspecto, el simple acuerdo para establecer determinados precios entre agentes económicos competidores entre sí produce un daño al proceso de competencia y libre concurrencia, sin que sea necesario que ese acuerdo se vuelva obligatorio o existan sanciones para el caso de incumplimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, la CFC identificó diversos elementos que acreditaron la probable responsabilidad de las agencias inmobiliarias emplazadas; así como de las personas físicas que actuaron por cuenta y orden de las personas morales de las que son corredores titulares, los cuales no son combatidos por los emplazados. Los elementos mencionados son: 1) tres ejemplares del REGLAMENTO GIL y los ESTATUTOS GIL; 2) la protocolización de la Asamblea General de Socios de GIL en la cual se adoptaron cambios a los ESTATUTOS GIL; 3) diversas declaraciones de personas que refieren la imposición de la comisión pactada en el REGLAMENTO GIL por los corredores y agencias inmobiliarias emplazados en las transacciones de casas y lotes; 4) diversos contratos de intermediación inmobiliaria y opción de venta exclusivos en que se establece que la comisión a pagar a favor del intermediario será del siete por ciento; 5) diversas impresiones de páginas de Internet de GIL en que constan las comisiones referidas, y 6) diversa información sobre los miembros del Consejo Directivo de GIL. Tales elementos de convicción se expusieron en el apartado "*IV. Análisis de la Práctica*"[174] del OPR.

De esta forma, claramente el OPR indica, sin utilizar la información proporcionada por el SOLICITANTE, que conforme a los ESTATUTOS GIL, se establecen los objetos de GIL, que incluyen "*Reglamentar los mecanismos para fomentar el intercambio comercial de sus integrantes y establecer aranceles profesionales para las diversas actividades inmobiliarias y* ***vigilar su cumplimiento***". Lo anterior implica que sí existieron mecanismos de verificación para asegurarse de que las comisiones fijadas se siguieran por los miembros de GIL, con independencia de que el hecho de que en algunos casos podría haberse cobrado una cuota inferior. La LFCE tampoco establece como un elemento típico de una práctica monopólica absoluta que precio fijado, elevado, concertado o concertado se hubiera cobrado en la totalidad de las transacciones llevadas a cabo en el mercado por quien es emplazado.

Por lo que hace a las manifestaciones de GIL y AMPI CHAPALA relativas a que no son competidoras de alguna agencia inmobiliaria o corredor de bienes raíces, al no dedicarse "*a esas actividades*", **no combate** lo dispuesto en el OPR, ya que éste no les imputó probable responsabilidad por la comisión de alguna práctica monopólica absoluta, sino por haber coadyuvado, participado, propiciado o inducido en la misma.

Así, el OPR distinguió tales situaciones al señalar que el artículo 35 de la LFCE, en sus fracciones IV, IX y X establece expresamente que habrán de ser sancionados: i) los agentes económicos que incurran en alguna práctica monopólica absoluta; ii) los individuos que participen directamente en prácticas monopólicas absolutas en representación o por cuenta y orden de personas morales de las que son titulares, y iii) aquellas personas o agentes económicos

[174] Páginas 24 a 61 del OPR.

que hayan coadyuvado, propiciado, inducido o participado en la comisión de prácticas monopólicas.[175]

En este sentido, el artículo 35, fracción X de la LFCE faculta a la COFECE para sancionar agentes económicos que hubieren coadyuvado, propiciado, inducido o participado en la comisión de una práctica monopólica, sin que los mismos necesariamente hubieran sido competidores en el mercado, es decir, ser un agente económico que participe en el mercado de manera directa o indirecta, en el caso concreto, como competidor de las agencias inmobiliarias.

En efecto, no tiene sustento lógico ni jurídico el hecho de que el coadyuvante de una práctica anticompetitiva tenga que ser competidor de los probables comitentes del acuerdo colusorio, formar parte o ser partícipe forzosamente de quienes prestan los servicios o venden los productos del mercado en el que se está realizando la misma, por lo que el hecho de que no sean competidores de las agencias inmobiliarias, corredores y asesores que asocia, resulta irrelevante para determinar si existió o no la conducta que les fue imputada a esas emplazadas; lo anterior con independencia de que lo que pretenden combatir no fue un pronunciamiento que se haya realizado en el OPR en contra de GIL o AMPI CHAPALA, máxime que, por lo que hace a AMPI CHAPALA y GIL, de sus estatutos sociales se desprende lo siguiente:

- Por lo que hace a AMPI CHAPALA, tiene como fin "[a]*grupar a los profesionales que presten servicios inmobiliarios en el Municipio de Chapala y municipios aledaños al mismo. Asi mismo* [sic] *afiliar a sus socios, empleados y colaboradores, a los mexicano o extranjeros que realicen dichas actividades fuera del país y deseen integrarse, a los socios de organismos, agrupaciones e instituciones con las que haya firmado un convenio de colaboración*"; así como "[r]*eglamentar los mecanismos para fomentar el intercambio comercial de sus integrantes, con criterios de economía de libre mercado*".

- Por su parte, la cláusula cuarta de los ESTATUTOS GIL determinan que el objeto de GIL será:[176] "[…] *1.- Agrupar a los corredores, agentes, administradores y en general profesionales del ramo inmobiliario en la Ribera del Lago de Chapala.* […] *5.-* ***Reglamentar los mecanismos para fomentar el intercambio comercial de sus integrantes*** *y* ***establecer aranceles profesionales para las diversas actividades inmobiliarias y vigilar su cumplimiento***. […]" [Énfasis añadido].

Así, el OPR no ordenó que se emplazara a GIL o AMPI CHAPALA porque fueran competidoras de las agencias inmobiliarias o profesionales que agrupan o porque hayan tenido el mismo número de miembros entre ellas durante el PERIODO INVESTIGADO, sino por haber coadyuvado en la consecución de un objetivo: "*concentrar información y la toma de decisiones colectivas*".[177] Por tanto, no es necesario ser participante directo (competidor) de un mercado determinado para actualizar los supuestos establecidos en la fracción X del artículo 35 de la LFCE.

Aunado a ello, el OPR refirió lo siguiente respecto de GIL y AMPI CHAPALA:

> "[…] ***Entretanto, la AMPI CHAPALA, coadyuvó en la materialización del objeto del REGLAMENTO GIL respecto del cobro de una misma comisión por parte de los corredores y agencias asociados a GIL por la prestación de sus servicios****, condicionando la renovación de la membresía a sus asociados al hecho de tener que pertenecer a GIL, aspecto que reviste especial relevancia para la prestación de los servicios profesionales en el MERCADO INVESTIGADO, porque el hecho de ser miembro de GIL,*

[175] Véase página 17 del OPR.
[176] Folios 1104 y 1105 del EXPEDIENTE.
[177] Página 58 del OPR.

representaba una importante ventaja competitiva debido a que dicha membresía implicaba la posibilidad de tener acceso al SLM, como herramienta de trabajo, según más adelante se detalla.

A partir del análisis de los elementos recabados en la investigación, se considera que las agencias inmobiliarias investigadas realizaron acciones conjuntas, tales como acordar las comisiones a cobrar por la prestación de los servicios de intermediación inmobiliaria, ***con la coadyuvancia y facilitación de GIL y AMPI CHAPALA*** *y las disposiciones del REGLAMENTO GIL, al menos durante los años dos mil cuatro a dos mil siete.*

Por lo anterior, el objeto y efecto del REGLAMENTO GIL se traduce en posibles conductas descritas en el artículo 9° fracción I de la LFCE, por parte de los miembros de GIL ***con la coadyuvancia de GIL y de AMPI Chapala.***[178] [...]

La fijación de precios en el MERCADO INVESTIGADO es parte del objeto de los [ESTATUTOS GIL] *y del* [REGLAMENTO GIL] *respectivamente, en sus partes conducentes,* [...] *apoyados en la estructura y funcionamiento de GIL para la implementación y cumplimiento de dicho acuerdo.* [...] *Es decir, los miembros de GIL son los primeramente interesados en el cumplimiento de las disposiciones del* [REGLAMENTO GIL], *porque de esta manera se aseguran que las agencias que pertenecen a GIL cobran la misma comisión, lo que hace que no exista competencia efectiva entre ellas y de esta manera mantienen cierto control sobre el mercado, siendo las disposiciones de dicho* [REGLAMENTO GIL] *obligatorias en sus términos para los miembros de GIL,* ***quien coadyuvó con el objeto y efecto de fijar las comisiones a cobrar por sus miembros en el MERCADO INVESTIGADO****. Así pues, el objeto y alcance del* [REGLAMENTO GIL], [...] *son determinados por su contenido material e implican el establecimiento de aranceles fijos en las condiciones de operación que establecen dichos documentos, y que se trata de condiciones específicas propias de la actividad desempeñada entre competidores en el mercado coincidente, disposiciones y términos que solo pueden ser aplicados por competidores entre sí, al ser estos los sujetos de las reglas de fijación de comisiones por los servicios que prestan, y que se contienen en el* [REGLAMENTO GIL].[179] [...]

Participación de AMPI Chapala[180]

[...] *la AMPI Chapala* ***coadyuvó*** *en la materialización del objeto del Reglamento respecto del cobro de una misma comisión, por parte de los corredores y agencias asociados a GIL por la prestación de sus servicios, condicionando la renovación de la membresía a sus asociados al hecho de tener que pertenecer a GIL. Esta condición resultaba particularmente importante para aquellos que quisieran prestar servicios de intermediación inmobiliaria en la zona que ya se ha referido, porque la membresía obligatoria en GIL implicaba el tener que seguir sus reglas y someterse a sus mecanismos de operación, lo cual a su vez llevaba implícito el cumplir con las comisiones fijadas por el Reglamento.*

Como evidencia de lo anterior, consta en el Expediente una carta original emitida el cuatro de enero de dos mil siete por el entonces Tesorero de AMPI Chapala, proporcionada por el C. Juan Pablo Muñoz Veytia, ex asociado de AMPI Chapala, [...]

Este documento da cuenta de la práctica a través de la cual se restringe la membresía a AMPI Chapala a través del condicionamiento de tener que formar parte de GIL. De esta forma se aseguran que ningún corredor o agencia inmobiliaria goce de los beneficios ***derivados de*** *formar parte de la AMPI Chapala sin que, a la par, se obligue a cobrar las comisiones que habían sido fijadas conjuntamente por los miembros de GIL, lo que les brindaba control de los agentes económicos que podían participar en ese mercado.*

Inclusive, obran en el Expediente copias certificadas de la página de internet de AMPI Chapala en la que se hacen constar sus estatutos, por lo que hace a las "Relaciones con el público"; [...]

[178] Páginas 17 y 18 del OPR.
[179] Páginas 27 y 28 del OPR.
[180] Páginas 28 a 30 del OPR.

> *En congruencia con lo anterior, el señor Justus Hauser manifestó en su declaración que, cuando inició actividades como agente independiente, una vez que salió de GIL, intentó afiliarse a AMPI Chapala, membresía que le fue negada debido a que ya no era miembro de GIL* [...]" [Énfasis añadido].

Contra dicho pronunciamiento GIL y AMPI CHAPALA no ofrecen argumentos lógico-jurídicos, ni elementos de convicción que controviertan las imputaciones presuntivas que operan en su contra, sino que se limitan a descontextualizar el sentido del OPR y realizar manifestaciones **gratuitas**.

Por otro lado, las manifestaciones de GIL o AMPI CHAPALA negando haber sido el vehículo para realizar o hayan realizado la práctica monopólica absoluta imputada de manera presuntiva a las agencias inmobiliarias y que en ningún momento obligaron a sus asociados al cobro de una comisión uniforme, resultan simples **negaciones lisas y llanas**, con las cuales no formulan razonamientos para combatir las imputaciones presuntivas del OPR, ni desvirtúan los elementos de convicción que sustentaron dichas imputaciones. Al respecto, el OPR señaló:[181]

> "[...] *A partir del escrito de denuncia presentado por el DENUNCIANTE, se tuvo conocimiento del REGLAMENTO, en el cual se prevé la comisión fija que obligatoriamente deben cobrar todos los asociados a GIL por la prestación de sus servicios, así como las sanciones en caso de incumplimiento; de igual forma, el objeto social de GIL incluye el establecimiento de aranceles profesionales por la prestación de servicios de correduría inmobiliaria. Dicho REGLAMENTO contiene disposiciones que constituyen un acuerdo celebrado entre las agencias inmobiliarias competidoras entre sí, asociadas a GIL y a la AMPI CHAPALA, y que podría tener el objeto y efecto de fijar y concertar la comisión a cobrar por la prestación de los servicios proporcionados por asesores en bienes raíces, corredores, agentes, administradores y, en general, profesionales del ramo inmobiliario en la ribera del lago de Chapala, que ejercen dichas actividades principalmente en los municipios de Chapala, Ajijic, Jocotepec y San Antonio Tlayacapan, en el estado de Jalisco; así como intercambiar información con el mismo objeto y efecto.*
>
> *Entretanto, la AMPI CHAPALA, coadyuvó en la materialización del objeto del REGLAMENTO respecto del cobro de una misma comisión por parte de los corredores y agencias asociados a GIL por la prestación de sus servicios, condicionando la renovación de la membresía a sus asociados al hecho de tener que pertenecer a GIL, aspecto que reviste especial relevancia para la prestación de los servicios profesionales en el MERCADO INVESTIGADO, porque el hecho de ser miembro de GIL, representaba una importante ventaja competitiva debido a que dicha membresía implicaba la posibilidad de tener acceso al SLM, como herramienta de trabajo, según más adelante se detalla.*
>
> *A partir del análisis de los elementos recabados en la investigación, se considera que las agencias inmobiliarias investigadas realizaron acciones conjuntas, tales como acordar las comisiones a cobrar por la prestación de los servicios de intermediación inmobiliaria, con la coadyuvancia y facilitación de GIL y AMPI CHAPALA y las disposiciones del REGLAMENTO, al menos durante los años dos mil cuatro a dos mil siete.*
>
> *Por lo anterior, el objeto y efecto del REGLAMENTO se traduce en posibles conductas descritas en el artículo 9° fracción I de la LFCE, por parte de los miembros de GIL con la coadyuvancia de GIL y de AMPI Chapala.* [...]".

Así, por ejemplo, los emplazados no niegan los siguientes hechos: (i) pertenecer a AMPI CHAPALA o GIL; (ii) haberse acogido a los ESTATUTOS GIL, y (iii) haber aceptado cumplir el REGLAMENTO GIL. Tampoco niegan o combaten lo señalado en los párrafos transcritos.

Finalmente, se remite a los emplazados al apartado titulado "*VALORACIÓN Y ALCANCE DE LAS PRUEBAS*" de la presente resolución, en donde se determina el alcance y valor probatorio de los

[181] Páginas 17 y 18 del OPR.

elementos de convicción que fueron ofrecidos como prueba y admitidos durante el procedimiento.

2.2. REGLAMENTO GIL.

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[182] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[183] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[184] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA;[185] y GIL[186] señalan:

a) **Por lo que toca al origen, validez dentro del procedimiento y alcance probatorio del REGLAMENTO GIL, esta parte se somete a lo manifestado en el recurso de queja interpuesto ante el JUEZ DE DISTRITO en contra de los actos que han venido realizando el PRESIDENTE y el SECRETARIO EJECUTIVO, en el amparo indirecto número [redacted]**

El argumento de los emplazados es **inoperante**, toda vez que resulta una manifestación **general y abstracta** con la cual **no combaten** alguna de las imputaciones presuntivas del OPR que operan en su contra. Aunado a ello, se advierte que dicho recurso de queja fue radicado en el expediente [redacted] resuelto por el DÉCIMO PRIMER TCC mediante sentencia emitida el diez de octubre de dos mil trece, en la cual resolvió como infundado dicho recurso, toda vez que resultaron ineficaces los agravios de los recurrentes, señalando dicho órgano colegiado que "*si bien es cierto que en la ejecutoria de amparo se determinó que las autoridades no debían tomar en consideración la información y documentación que proporcionó el agente económico que se acogió a los beneficios de reducción de sanciones, también lo es, que no se le impidió a dichas autoridades el que tomaran en cuenta como prueba de la presunta práctica monopólica, el Reglamento de Grupo Inmobiliario del Lago, Asociación Civil, siempre y cuando dicha prueba no hubiere sido aportada por el mencionado agente económico en el programa de inmunidad conforme al artículo 43 del Reglamento de la Ley Federal de Competencia Económica, cuya aplicación se consideró inconstitucional en la citada ejecutoria de amparo*".

b) **La CFC ha sido selectiva al interpretar de manera sesgada los elementos de prueba que cita el OPR para imputarnos una probable responsabilidad, aun cuando existen elementos que contradicen abiertamente su existencia. Tal es el caso de la declaración de JAIME CALDERÓN, a quien la CFC le atribuyó valor probatorio al considerarlo como una persona que "*conoce y aplicó las listas del SLM*", en la que no toma en cuenta la declaración visible en la página 42 del OPR, donde se menciona lo siguiente:**

> "[…] ***Pregunta. ¿Qué mecanismos llevan a cabo cuando alguien cobra una comisión diferente a lo previsto?***
>
> ***R= No hay un mecanismo exacto para que averigüen quien cobra menos o más. El Comité de Arbitraje se debería encargar, pero no tienen forma de sancionar a una persona en un caso así. Los arbitrajes más bien se llevan por disputas entre agentes y vendedores, o entre agentes e inmobiliarias por no darles su comisión*** […]".

No obstante, de dicha declaración se desprende una prueba de que el arancel en el que la CFC funda la existencia de la práctica monopólica imputada no solamente no es obligatorio, sino que ni siquiera tiene forma de serlo porque la entidad encargada de

[182] Página 35 a 37 de su escrito de contestación al OPR.
[183] *Ídem.*
[184] *Ídem.*
[185] Páginas 35. 36 y 38 de su escrito de contestación al OPR.
[186] Páginas 17 a 20 de su escrito de contestación al OPR.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

implementarlo no tiene a su disposición ningún instrumento de verificación. Así, la CFC de manera injustificada insiste, no solamente en asignarle ese carácter de manera gratuita, sino además perseguirlo.

A pesar de tener esta declaración de la inexistencia de mecanismo de supervisión eficaz como para poder asumir la obligatoriedad del REGLAMENTO GIL, realiza una valoración que lleva a la CFC a una conclusión contraria a cualquier regla de la lógica, al afirmar (en la página 43 del OPR) que "*la fijación de una comisión fija obligatoria para los miembros de GIL requiere de un sistema de control y supervisión para que el acuerdo se cumpla en todo momento, y las partes involucradas se vean beneficiadas en igual manera de esa manipulación del precio de los servicios que prestan los agentes inmobiliarios*".

Por otro lado, MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[187] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA;[188] y GIL[189] agregaron:

En una valoración apegada a las reglas de la lógica como la que exige la ley, ante la declaración de JAIME CALDERÓN, la conclusión que debió alcanzar la CFC sería la siguiente: "*Habiéndose acreditado la ausencia de un mecanismo exacto para que GIL averigüe quien cobra menos o más de la comisión obligatoria, debe declararse la inexistencia de la práctica monopólica investigada, toda vez que, la fijación de una comisión fija obligatoria para los miembros de GIL requiere de un sistema de control y supervisión para que el acuerdo se cumpla en todo momento, y las partes involucradas se pudieran ver beneficiadas en igual manera de la manipulación del precio de los servicios que prestan los agentes inmobiliarios*".

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[190] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[191] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[192] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA;[193] y GIL[194] continúan señalando:

En la misma situación se encuentra la declaración de [redacted] a quien la CFC señala como "*víctima de las prácticas*" de GIL pero que, en la parte conducente de su declaración (visible en la página 48 del OPR) señala: "*al final, la agencia de Eager & Asociados, a través de su agente [redacted] se quedó con el 3.5% de la comisión, mientras que mi agente, Justus Hauser respetó la comisión que originalmente me había sugerido, del 6%* [...]".

Una vez más, a partir del principio elemental de la lógica conocido como el "*principio de contradicción*" que establece que una cosa no puede ser y no ser al mismo tiempo, no existe explicación para que la CFC afirme, por un lado, que GIL realiza una práctica monopólica absoluta al imponerle a todos sus miembros una comisión fija, obligatoria, única e inmutable del 7% (siete por ciento); mientras que, por el otro lado, señale como víctima, y le dé valor probatorio de la existencia de la práctica a la declaración de una persona que, sea por las razones que fueran, solo pagó una comisión del 6% (seis por ciento), a menos de que abandonemos las reglas de la lógica

[187] Páginas 37 y 38 de su escrito de contestación al OPR.
[188] Página 38 de su escrito de contestación al OPR.
[189] Páginas 20 y 21 de su escrito de contestación al OPR.
[190] Páginas 37 a 40 de su escrito de contestación al OPR.
[191] Páginas 38 a 40 de su escrito de contestación al OPR.
[192] Páginas 37 a 40 de su escrito de contestación al OPR.
[193] Páginas 38 a 40 de su escrito de contestación al OPR.
[194] Páginas 21 a 24 de su escrito de contestación al OPR.

*Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica

para la valoración de las pruebas y nos guiemos por la conseja de que "*la excepción confirma la regla*".

De lo expuesto, se desprende la vocación de la CFC de someternos a toda costa a un procedimiento a partir de una actitud de que si la realidad contradice abiertamente las conclusiones postuladas en el OPR, la equivocada debe ser la realidad.

El hecho de que en el REGLAMENTO GIL pudiera aparecer una cláusula que impusiera una "*prohibición*" a los miembros de GIL para que nos abstengamos de cobrar menos de un determinado porcentaje de comisión por los servicios, por sí sola, no sería muestra de que esa prohibición realmente exista, porque para que ésta se materializara: (i) el propio REGLAMENTO GIL tendría que incluir una sanción específica para el caso de que ese porcentaje no sea cobrado (como sucedería en el caso de otras secciones del propio REGLAMENTO GIL que sí la contemplan) y (ii) que efectivamente hubiera, cuando menos un caso documentado o declarado por alguno de los testigos, en el sentido de que dicha sanción efectivamente fue impuesta.

Esto se traduciría en que el carácter de la "*prohibición*" incluida en el REGLAMENTO GIL sería el de un ordenamiento conocido en la técnica jurídica como "*imperfecto*", porque no contempla alguna sanción para el sujeto que incurra en su violación y, en segundo lugar, explicaría que GIL nunca haya intentado, mucho menos materializado, una sanción a sus miembros, en alguna de las múltiples ocasiones en las que, constante y permanentemente, cobren comisiones de honorarios por debajo del 7% (siete por ciento) y del 10% (diez por ciento) de los precios de venta de los inmuebles.

Ahora bien, GIL no participa en forma directa en el corretaje de bienes inmuebles, por lo que no es competidora de sus miembros. En este tenor, aún ante la hipótesis no consentida de que el REGLAMENTO GIL efectivamente tuviera el carácter de obligatorio, no se estaría hablando de un documento de carácter horizontal por el que efectivamente se tuviera un "*acuerdo entre competidores para fijar un mismo precio*" sino que, en el peor escenario, se estaría frente a un documento de carácter vertical, que no podría ser realmente "*obligatorio*" para ninguno de los miembros de GIL, en función de la plena libertad de profesión y de asociación que garantizan los artículos 5 y 9 de la CPEUM, de tal suerte que con el simple hecho de no afilarse o de retirase de GIL, o simplemente de no consentir la imposición de ninguna sanción derivada de la aplicación del REGLAMENTO GIL en materia de cobro de honorarios (que no existe), cualquier aparente "*obligatoriedad*" del REGLAMENTO GIL en esta materia sería totalmente nugatoria.

Las manifestaciones anteriores resultan **inoperantes** en atención a las siguientes consideraciones:

En primer lugar se reitera lo señalado en el apartado "*Inexistencia de la práctica y obligatoriedad del acuerdo imputado*" de la presente resolución, respecto a por qué: i) no es necesario que exista un procedimiento de verificación relacionado con el cumplimiento de la conducta anticompetitiva consistente en la fijación del precio de los servicios inmobiliarios que se observa en el texto del REGLAMENTO GIL; ii) no es necesario que se hubiera sancionado a algún agente por la inobservancia del precio pactado en el REGLAMENTO GIL, y iii) en el presente caso la sola

existencia de un mecanismo permite considerar que existía la obligación de los miembros de someterse al precio pactado en el REGLAMENTO GIL, aún y cuando en alguna ocasión se hubiera cobrado un porcentaje diferente por cualquier motivo.

Ahora bien, por lo que hace a la declaración de JAIME CALDERÓN, si bien se advierte que el compareciente señala que no existía un mecanismo exacto para averiguar quien cobra menos o más, también señala expresamente que es el Comité de Arbitraje quien se debería de encargar de ello, pero que no tiene forma de sancionar a una persona en un caso así. A pesar de ello, con lo anterior los emplazados **no combaten** las imputaciones presuntivas del OPR que operan en su contra, ya que, aún y cuando no existiera la obligatoriedad en el cobro de la misma comisión por la prestación de servicios inmobiliarios, tampoco combaten la existencia del REGLAMENTO GIL ni ofrecen elementos de convicción que acrediten que ellos cobraron una comisión distinta a la estipulada en el REGLAMENTO GIL, sino que se limitan a señalar de manera **general y gratuita** a lo largo de sus escritos de contestación al OPR que existen un gran número de transacciones en las que supuestamente intervinieron (junto con otros miembros de GIL) en las que se cobraron comisiones inferiores al 7% (siete por ciento) y al 10% (diez por ciento) de los precios de venta de los inmuebles correspondientes. En este tenor, los emplazados tampoco niegan la existencia del REGLAMENTO GIL, ni que hayan cobrado las comisiones que se estipularon en dicho reglamento.

Aunado a lo anterior, el OPR no imputó alguna responsabilidad porque se hubiera sancionado a algún miembro de GIL por el incumplimiento en el cobro de las comisiones estipuladas en el REGLAMENTO GIL, sino únicamente señaló que existía un mecanismo de sanción ante dicho incumplimiento, existiendo para ello un sistema de control y verificación a través del Sargento de Armas de GIL.[195] De hecho, el propio JAIME CALDERÓN declaró que los montos de las comisiones establecidos en el REGLAMENTO GIL no eran negociables, ya que éstas se incrementaron del 6% (seis por ciento) al 7% (siete por ciento), existiendo incluso una amenaza creíble de sanción, ya que él fue sancionado por GIL al no "*acatar todas sus reglas*".[196]

Así, el OPR no se basa en que se hubiera sancionado a persona alguna, por lo que no se advierte que la conclusión de dicho oficio sea contraria a cualquier regla de la lógica, como lo refieren los emplazados, independientemente de que se hizo referencia a la declaración de [redacted] quien para diciembre de dos mil cinco decidió vender una de sus propiedades, creando para ello un sitio de Internet para promocionar dicho inmueble; sin embargo, fue advertida vía correo electrónico por Mary Martin, quien fungía como Sargento de Armas de GIL, quien le indicó que las comisiones no eran negociables y que ningún miembro de GIL podía cobrar una comisión distinta, por lo que si violaba dicha disposición **se podría hacer acreedora a una sanción**.[197]

Por tanto, la sola manifestación de los emplazados respecto a que no existía un "*mecanismo de supervisión eficaz para asumir la obligatoriedad del REGLAMENTO GIL*" o un "*mecanismo exacto para*

---

[195] Página 43 del OPR.

[196] De su comparecencia se desprende lo siguiente: "*¿Ha tenido algún problema con los miembros de GIL? ---* R= Sí, varios. El principal, por capricho del grupo me quitaron a uno de mis mejores agentes. El grupo de arbitraje, los cabecillas, lo cesaron definitivamente del grupo. En otros asuntos de arbitraje me cobraron también penalidades por sus mismas reglas, porque uno de mis agentes. Justus Hauser, tenía listados en su página de internet, estando prohibido por las reglas de GIL que un agente no miembro de GIL tuviera los listados que oficialmente correspondían a una agencia miembro de GIL. Una de las restricciones es que tienes que acatar todas sus reglas, de lo contrario te quitan todo, te cierran la oficina. Te acaban expulsando del grupo.*" Folio 2985.

[197] Folios 1270 y 1271.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

que GIL averigüe quien cobra menos o más de la comisión obligatoria", no controvierte la existencia del REGLAMENTO GIL, ni desvirtúa que se haya dado cumplimento a lo estipulado en el mismo con relación al cobro de comisiones por la venta de los inmuebles, máxime cuando se considera que en el EXPEDIENTE existe evidencia, reconocida incluso por algunos emplazados, respecto a que el mismo se cumplió; por tanto que sus manifestaciones resultan **gratuitas** al **no combatir** las imputaciones presuntivas del OPR. Ello con independencia de lo que se señaló en el apartado anterior, respecto a la irrelevancia de que exista o no un mecanismo de verificación o castigo para el caso de incumplimiento de los acuerdos respectivos a efecto de que pueda considerarse actualizada la fracción I del artículo 9° de la LFCE.

Por lo que hace a la manifestación relacionada con la declaración de [redacted] * los emplazados sacan de contexto lo señalado por la compareciente. A continuación se transcribe la pregunta y respuesta que aluden los emplazados, a efecto de mostrar la forma en que tergiversan el sentido de la declaración en comento:

> "*2. ¿Ha tenido algún tipo de relación o contacto con el Grupo Inmobiliario del Lago?*
>
> *R= Hace dos años listé un inmueble de mi propiedad con cuatro agencias del Grupo, y estuvieron dos agentes involucrados.*
>
> *La primera fue Realty Profesionals* [sic], *con Sandi Allin, tuve listada la propiedad con ella hasta que abrió su propia agencia, Aarmonica* [sic] *Real Estate. Decidí venderla a través de ella porque seis años antes le compré la casa a ella misma. Después cambié a Remax Ajijic, con Justus Hauser, hasta que abrió su propia agencia y listé mi propiedad con él. En octubre de 2006, le llamé a Sandi, después de que tuvo listada la propiedad por 15 meses, y le pedí que la quitara porque yo quería pensar qué hacer con la propiedad.*
>
> *En un principio, firmamos por 3 meses, pero ella me dijo que normalmente se firmaba por 6 meses, y que si yo quería cancelar antes podía hacerlo sin ningún problema, pero no fue así trató de convencerme de quedarme con ella, para no perder la venta, pero yo le insistí en que ya no me interesaba más. En octubre, cuando le pedí la cancelación del contrato, fue cuando listé con Justus, una vez que había vencido el contrato con Remax. Y decidí pedir la ayuda de Justus porque Sandi no me quería devolver las llaves de la casa. Empezó un problema, porque Sandi nos acusó por tener listada la propiedad con dos agencias a la vez. Con Realty Profesionals* [sic], *Aarmonica* [sic] *y Remax me dijeron que la comisión que tenia que pagar sería del 7%.*
>
> *Hubo un pequeño periodo cuando expiró mi contrato con Remax, y un agente de la agencia Hernández Realty se acercó a mí para ofrecerme a un cliente que quería comprar mi casa, con lo cual asumí que podía vender la propiedad por mi cuenta, pero me dijeron que no se podía, que las reglas de GIL obligaban a que yo pagara la misma comisión, por lo que no acepté el trato.*
>
> *Lo peor para mí, al negarme con los agentes de GIL, fue cuando* [redacted] * *de Eager & Asociados, me llamó directamente y le dije que mi casa ya estaba listada con Justus. Le agendé una cita para que viniera a ver la casa, pero le avisé a Justus Hauser para que le mostrara la casa a* [redacted] * [redacted] * *no aceptó y me buscó de nuevo para hacer el trato directamente conmigo, y volvieron a ver la casa una segunda vez, pero le insistí que tenía que hacerse a través de Justus, que era mi agente, que si quería algún trato tendrían que hablarlo directamente con Justus.*
>
> *A pesar de mi solicitud de que trabajaran con mi agente,* [redacted] * *me presentó directamente una oferta y Mark Eager me dijo directamente que no podía trabajar con Justus, ya que los Estatutos de GIL no permitían que ellos hicieran tratos con agentes que no trabajaran con un agente que no fuera miembro de GIL, además de que él no cobraba el7%.*
>
> *Sentí mucha presión por su parte, y tuve que perder la oferta porque no estaba dispuesta a pagarles el 7% de comisión. Sin embargo, al final* [redacted] * *me presionó demasiado y tuve que firmar un contrato de comisión con él, para no perder el cliente, obligándome apagar un 3.5% de comisión, que es*

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

la mitad del 7% que ellos están acostumbrados a recibir cuando participan dos agencias en la venta. Al final se cerró el trato y la agencia de Eager & Asociados, a través de [redacted] se quedó con el 3.5% de la comisión, mientras que mi agente, Justus Hauser, respetó la comisión que originalmente me había sugerido, del 6%, con lo cual él al final sólo ganó un 2.5% de comisión.

La última vez que [redacted] vino conmigo para firmar el contrato de comisión del 3.5%, le pregunté que cómo podían actuar de esta manera tan poco ética, y él me dijo que los clientes eran recién venidos a México y no sabían de la situación. [...]".[198]

De la declaración de la compareciente se desprende que: **(i)** [redacted] no pudo vender la casa junto con HERNÁNDEZ REALTY, debido a que las reglas de GIL obligaban a que debía pagar la misma comisión, por lo que no aceptó el trato con dicha agencia inmobiliaria; **(ii)** un agente de EAGER le llamó para realizar la negociación pero [redacted] le comentó que la casa ya estaba listada con el DENUNCIANTE, diciéndoles que tenían que realizar el trato directamente con él; **(iii)** MARK EAGER le comentó que no podía trabajar con el DENUNCIANTE, debido a que los ESTATUTOS GIL no permitían hacer tratos con agentes que no fueran miembros de GIL, además de que el DENUNCIANTE no cobraba el 7% (siete por ciento); **(iv)** perdió la oferta, ya que ella no estaba dispuesta a pagarles una comisión del 7% (siete por ciento); sin embargo, el agente de EAGER la presionó tanto que tuvo que firmar el contrato de comisión para no perder el cliente y, en consecuencia, le tenía que pagar la mitad de dicha comisión, es decir, 3.5% (tres punto cinco por ciento), la cual están acostumbrados a recibir cuando participan dos agencias inmobiliarias en la venta; y **(v)** al cerrarse el trato, se tuvo que pagar la comisión de 3.5% a EAGER, mientras que el DENUNCIANTE respetó la comisión que él mismo sugirió desde un inicio (6%), por lo que sólo ganó el 2.5% (dos punto cinco por ciento). Por tanto, contrario a lo que señalan los emplazados, de dicha declaración no se observa una contradicción respecto a las imputaciones presuntivas del OPR, ya que efectivamente de ésta se desprende el cumplimiento a las disposiciones del REGLAMENTO GIL con relación a la fijación de una comisión, así como la división de la misma entre agentes económicos competidores entre sí.

Por lo que hace a sus manifestaciones relativas a que la CFC sometió a los emplazados a toda costa a un procedimiento a partir de "*una actitud de que si la realidad contradice abiertamente las conclusiones postuladas en el OPR, la equivocada debe ser la realidad*", que el REGLAMENTO GIL es un "*instrumento imperfecto*" y que GIL nunca instrumentó una sanción en contra de sus miembros por cuestiones relacionadas al cobro de comisiones, éstas resultan **gratuitas**. Lo anterior es así, ya que –además de lo expresado en los párrafos anteriores-, los emplazados no ofrecen razonamientos lógico-jurídicos ni elementos de convicción que controviertan las imputaciones presuntivas del OPR. Tal y como se señaló, los emplazados no niegan la existencia del REGLAMENTO GIL, y ni siquiera niegan haber cobrado las comisiones que se estipularon en dicho reglamento.

Ahora bien, en cuanto a su manifestación relativa a que GIL no participa de forma directa en el corretaje por lo que no es competidora de sus miembros, en obvio de repeticiones innecesarias, se remite a los emplazados al pronunciamiento que realizó esta COFECE en el numeral "*1.1 Selección discriminatoria de quiénes fueron emplazados*" de la presente resolución, en donde se analizó el argumento formulado por AMPI CHAPALA en el mismo sentido.

[198] Folios 1010 y 1011.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

Finalmente, por lo que hace a su manifestación relativa a que el REGLAMENTO GIL no es obligatorio pues se está en función de la plena libertad de profesión y de asociación contenida en los artículos 5° y 9° de la CPEUM es igualmente **inoperante** porque **no combate** lo establecido en el OPR, toda vez que la existencia de esos derechos no se discute o controvierte en el presente asunto, ni esas libertades forman parte de alguno de los hechos constitutivos de la imputación presuntiva vertida en el OPR.

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[199] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[200] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[201] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA;[202] y GIL[203] señalaron:

> **En la otra faceta de aplicabilidad del REGLAMENTO GIL, es decir, en la referente al público que recurre a los servicios de un corredor de bienes raíces, asociado a GIL, en primer lugar, el contratar a un corredor o a una agencia resulta totalmente opcional, toda vez que los propietarios pueden comercializar y vender su casa directamente, sin recurrir a ningún prestador de servicios en la materia, como sucede en muchos casos en el mercado de los bienes raíces. En este sentido, tampoco existiría una obligatoriedad del REGLAMENTO GIL hacia los potenciales compradores o vendedores de bienes raíces, porque están en plena libertad de: (i) propalar las ventas de sus inmuebles de forma independiente y (ii) hacer un estudio previo del mercado para contratar a el corredor que les ofrezca el mejor servicio a cambio del honorario que ellos consideran adecuado.**

Este argumento es **inoperante**, toda vez que los emplazados tergiversan las imputaciones presuntivas del OPR que operan en su contra. En efecto, en dicho oficio no se determinó en momento alguno que el REGLAMENTO GIL vinculara o fuera obligatorio para los compradores o vendedores potenciales de propiedades.

Los emplazados no ofrecen argumentos lógico-jurídicos ni pruebas para desvirtuar la probable responsabilidad que les fue imputada, ni ofrecen razonamientos de cómo el supuesto hecho de que los "*compradores o vendedores potenciales*", al estar en posibilidad de transmitir sus propiedades de forma independiente y realizar un estudio de mercado con antelación a la contratación del corredor, se modificarían las conclusiones a las que arribó el OPR, máxime que dichos hechos no fueron materia de la imputación presuntiva que opera en su contra.

En efecto, lo que el OPR les imputó fue lo siguiente:

a. Respecto de AJIJIC, HERNÁNDEZ REALTY, CHAPALA REALTY y BUEN CLIMA[204] su probable responsabilidad en la comisión de prácticas monopólicas absolutas previstas en el artículo 9°, fracción I de la LFCE, en el MERCADO INVESTIGADO.

b. Respecto de JAIME NIEMBRO, MANUEL HERNÁNDEZ, RICHARD TINGEN, y DIXIE NICHOLSON[205] su probable responsabilidad por haber participado directamente en prácticas monopólicas absolutas previstas por la fracción I del artículo 9° de la LFCE, en

---

[199] Página 40 de su contestación al OPR.
[200] *Ídem.*
[201] *Ídem.*
[202] Página 41 de su contestación al OPR.
[203] Página 24 de su contestación al OPR.
[204] Página 61 del OPR.
[205] Página 62 del OPR.

el MERCADO INVESTIGADO, en representación o por cuenta y orden de las personas morales señaladas en el inciso anterior y de las que son titulares.

c. Respecto de GIL[206] por haber coadyuvado, propiciado, inducido o participado en la comisión de prácticas monopólicas absolutas previstas por la fracción I del artículo 9° de la LFCE, en el MERCADO INVESTIGADO.

Con las manifestaciones anteriores, los emplazados **no combaten** las imputaciones presuntivas del OPR que operan en su contra.

Finalmente, se advierte que los emplazados pretenden esgrimir su defensa basándose en que sus clientes podrían incluso no contratarlos. No obstante, la posibilidad de un cliente de no contratar a quien le provee un servicio no es una excluyente para considerar que no se da una práctica monopólica absoluta. De hecho, el argumento de los emplazados haría nugatoria la LFCE para la mayoría de los mercados, pues en muchos de ellos efectivamente el cliente podría no acudir a quien presta el servicio o hacerlo él mismo. El artículo 9° de la LFCE no establece que para actualizar una práctica monopólica absoluta se requiere que el acuerdo se dé respecto de un bien o servicio que los consumidores deban adquirir obligatoriamente o que se trate de un bien o servicio que no puedan producir los propios consumidores y pretenderlo así, no tiene sustento lógico o jurídico. Basta con que se trate de agentes económicos competidores que hacen entre sí acuerdos para fijar, concertar, elevar o manipular los precios de venta de sus servicios o productos.

En efecto, para acreditar una práctica monopólica absoluta basta que se acrediten los siguientes extremos: **(i)** la existencia de contratos, convenios, arreglos o combinaciones; **(ii)** que se den entre agentes económicos competidores entre sí, y **(iii)** que el objeto o efecto de éstos sea cualquiera de las conductas previstas en las fracciones I a IV del artículo 9° de la LFCE. En el caso concreto, fue la establecida en la fracción I de dicho precepto, es decir, fijar, elevar, concertar o manipular el precio de venta o compra de bienes o servicios al que son ofrecidos o demandados en los mercados, o intercambiar información con el mismo objeto o efecto.

Por tanto, para acreditar los supuestos normativos del artículo 9°, fracción I de la LFCE resulta irrelevante si es opcional o no el contratar los servicios de un corredor de bienes raíces, si el propietario de un inmueble puede o no comercializar y vender su casa de manera directa o indirecta, o si el REGLAMENTO GIL establecía una sanción o no por cobrar una comisión diferente a la establecida por el REGLAMENTO GIL, ya que todos éstos son elementos que la CFC no tenía que demostrar para acreditar a nivel presuntivo la práctica anticompetitiva imputada en el OPR.

Lo anterior tiene su razón de ser, ya que la comisión de prácticas monopólicas absolutas siempre ocasiona un daño al proceso de competencia y libre concurrencia. En este aspecto, para evitar repeticiones innecesarias, se remite a los emplazados a lo señalado en el apartado *"Supuestas violaciones a garantías individuales"* de la presente resolución, en donde se explica por qué no existen justificaciones para la comisión de prácticas monopólicas absolutas.

ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS[207] señalaron:

---

[206] Página 61 del OPR.
[207] Página 30 de su escrito de contestación al OPR.

Si bien es cierto que somos agentes competidores entre sí y miembros del GIL, también lo es que el artículo 9° de la CPEUM garantiza el derecho de asociación que determinados grupos de personas o entes pudieren formar, sin que esto signifique que se deje de competir dentro del marco legal, ya que el propósito y función de la asociación, no es otra cosa más que establecer reglas de ética y servicio de la prestación del corretaje inmobiliario al que se dedican y no de someter el mercado a manera de control como lo sugiere la CFC, ya que la parte concerniente a la supuesta obligación a cobrar las comisiones de manera obligatoria por parte de los miembros fue una mera sugerencia de carácter no impositiva, dado que su inobservancia y violación que sí ocurrió por múltiples asociados, jamás fue sancionada o impuesta multa alguna y de ninguna forma a lo que legalmente se conoce como letra muerta, por lo que la imputación que efectúa la CFC con relación a que el REGLAMENTO GIL constituye un marco de actuación obligatorio incluyendo el cobro fijo de comisiones so pena de ser sancionados, no se encuentra sustentado en acto positivo o que se hubiere verificado de conformidad a las pruebas que obran dentro del EXPEDIENTE.

El argumento anterior resulta **inoperante** en atención a las siguientes consideraciones:

En primer término, por lo que hace a su manifestación relacionada con el derecho de asociación conforme al artículo 9° de la CPEUM, la misma **no combate** las imputaciones presuntivas del OPR, toda vez que la existencia de dicho derecho no se discute o controvierte en el presente asunto, así como tampoco forma parte de alguno de los hechos constitutivos de la imputación presuntiva vertida en el OPR. De lo anterior se sigue que si la función de GIL es establecer reglas de ética y servicio de la prestación de corretaje inmobiliario, esto resulta irrelevante para el presente asunto, pues ello no puede implicar la posibilidad de transgredir las disposiciones establecidas en la LFCE.

Los emplazados indican que se trata de una "*sugerencia de carácter no impositiva*"; sin embargo, dicha "*sugerencia*" fue acatada por los miembros de GIL, al cobrar las comisiones que el REGLAMENTO GIL establecía para la venta de inmuebles. En este tenor, con la existencia de los tres ejemplares del REGLAMENTO GIL -el cual no niegan los emplazados, así como tampoco niegan haber cobrado las comisiones que dicho reglamento estipulaba- resulta suficiente para acreditar la probable responsabilidad de las agencias inmobiliarias, quienes son competidoras entre sí, al realizar contratos, convenios, arreglos o combinaciones cuyo objeto o efecto fue fijar, elevar, concertar o manipular el precio de los servicios inmobiliarios que prestan en el MERCADO INVESTIGADO; así como la probable responsabilidad de las personas físicas, quienes participaron de manera directa en dichas prácticas anticompetitivas, al haber actuado en representación o por cuenta y orden de las agencias inmobiliarias de las que son titulares.

Finalmente, se remite a los emplazados a lo señalado en los apartados anteriores, respecto a que resulta irrelevante para acreditar una práctica monopólica absoluta, que existieran sanciones para el caso de incumplimiento del acuerdo, así como respecto a que, en el caso concreto, se demuestra en el OPR que existían figuras que implican mecanismos de verificación respecto de la práctica imputada presuntivamente en el OPR, sin que los emplazados señalen, en el argumento que se analiza, algún argumento que siquiera se refiera a esos elementos.

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[208] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[209] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[210] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA,[211] y GIL[212] señalaron:

> **Es falsa y se niega la afirmación gratuita de la CFC en el sentido de que, por el hecho de asociarse a GIL, sus miembros adquieren, directa o indirectamente, el derecho a utilizar la marca *"REALTOR®"*, ya que este derecho solamente se adquiere mediante una membresía directa a la NAR, después de que la persona interesada cumple con los requisitos y paga las cuotas impuestas por dicha asociación extranjera, titular de la marca. Lo anterior puede ser fácilmente comprobado por la CFC accediendo a la página de Internet de dicha asociación extranjera en la dirección electrónica: http://www.realtor.org/letterlw.nsf/pages/mmmPartOne#OneIV. Ello desmiente lo señalado en el OPR respecto a que por el hecho de asociarnos a GIL adquirimos una ventaja competitiva para la captación de nuestros clientes extranjeros.**

AMPI CHAPALA[213] agregó:

> **Es falso y se niega que por el hecho de que AMPI CHAPALA forme parte de AMPI NACIONAL y a su vez esta última mantenga relaciones institucionales con la NAR, los asociados a AMPI CHAPALA adquieran el derecho a utilizar la marca Realtors®. Lo anterior puede ser fácilmente comprobado por la CFC accediendo a la página de Internet http://www.realtor.org/letterlw.nsf/pages/mmmPartOne#OneIV y en el ejemplar del directorio denominado "*2005-2006 CIPS NETWORK DIRECTORY WHO IS WHO INTERNATION REAL ESTATE*" [sic], editado por la NAR, que se acompaña al presente escrito y con el que se acredita (página 282) que en ese año, solamente se encontraban registrados como miembros autorizados por esa asociación extranjera para utilizar la marca "*REALTOR®*" siete agentes personas físicas de la región de México, Ajijic.**

Las manifestaciones anteriores resultan **inoperantes**, en atención a las siguientes consideraciones:

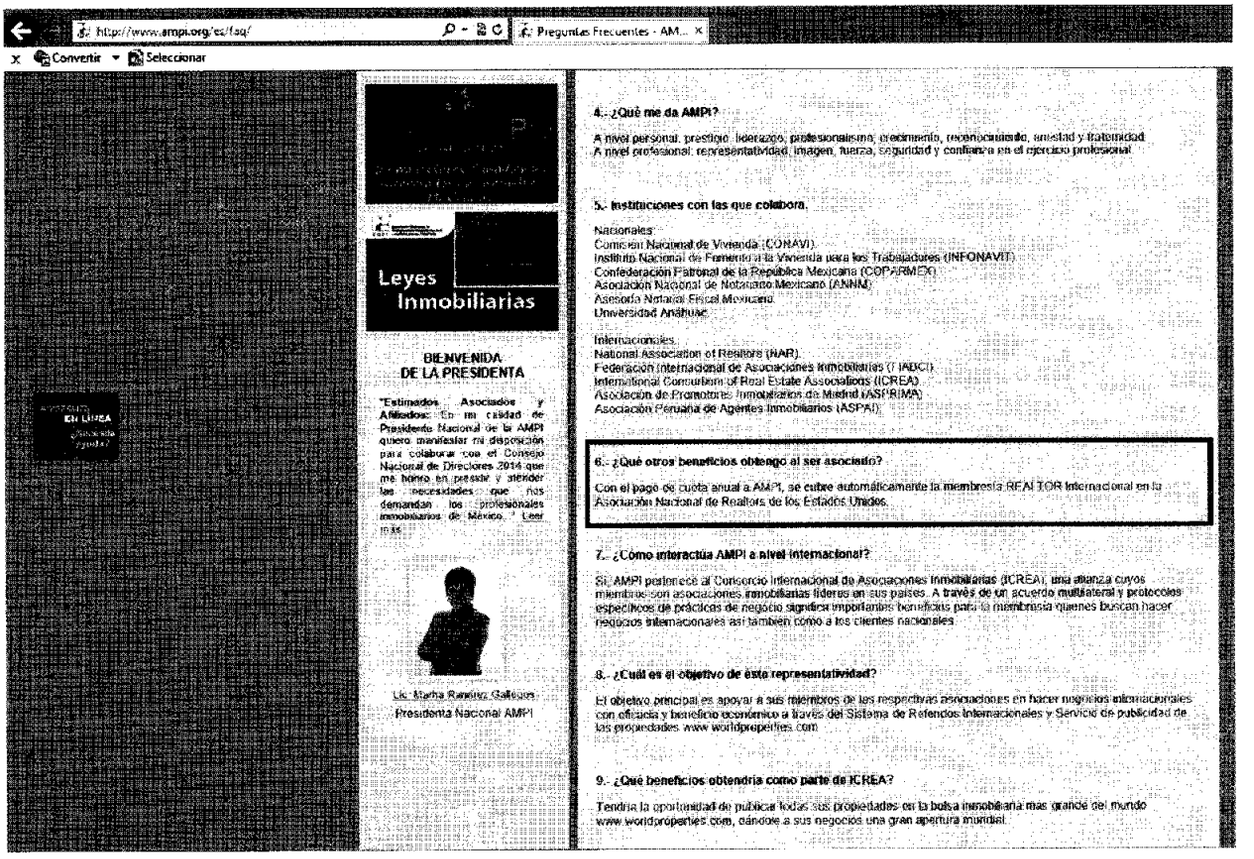
Por lo que hace a AJIJIC, JAIME NIEMBRO, MANUEL HERNÁNDEZ, HERNÁNDEZ REALTY, RICHARD TINGEN, CHAPALA REALTY, DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA el argumento vertido **no combate** las imputaciones vertidas en su contra en el OPR, motivo por el cual las manifestaciones que puedan realizar respecto de una imputación vertida en contra de otro emplazado, respecto de cuestiones que no les son propias carecen de lógica jurídica, motivo por el cual resulta estéril su análisis. En este sentido, esos emplazados olvidan que el elemento que refieren sustenta la imputación presuntiva realizada en contra de GIL y AMPI CHAPALA, pero no en contra suya.

Ahora bien, por lo que hace a GIL y AMPI CHAPALA, debe señalarse que conforme al OPR, por el simple hecho de pertenecer a AMPI NACIONAL, se adquiere inmediatamente al membresía "*Realtor* ®" en la NAR. En este sentido, y contrario a lo señalado por los emplazados, el derecho a utilizar la marca "*Realtor* ®" no sólo puede obtenerse de una membresía directa en la NAR,

---

[208] Páginas 40 y 41 de su contestación al OPR.
[209] Página 41 de su contestación al OPR.
[210] Páginas 40 y 41 de su contestación al OPR.
[211] Página 42 de su contestación al OPR.
[212] Página 25 de su contestación al OPR.
[213] Páginas 39 y 40 de su escrito de contestación al OPR.

sino también de una membresía en AMPI NACIONAL, tal y como se expuso en el OPR.[214] Lo anterior se hace patente de la página de Internet de AMPI NACIONAL como se muestra a continuación:

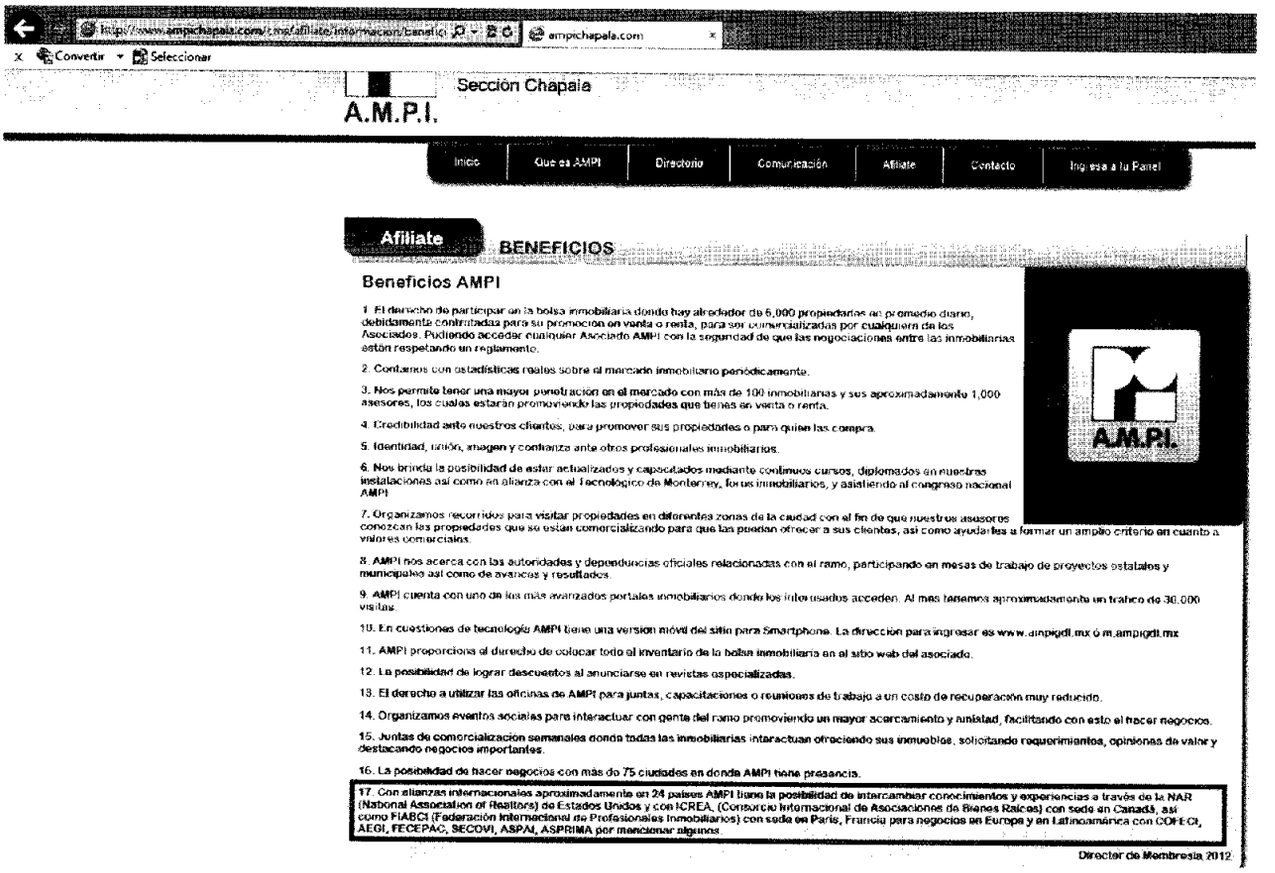


Asimismo, de la página de Internet de AMPI CHAPALA, en la sección de "*Beneficios AMPI*" se desprende lo siguiente:[215]

[Resto de la página en blanco, excepto por el pie de página y el número de foja]

[214] Páginas 22 y 23 del OPR.

[215] http://www.ampichapala.com/cms/afiliate/informacion/beneficios



Sección Chapala

A.M.P.I.

Inicio | Que es AMPI | Directorio | Comunicación | Afiliate | Contacto | Ingresa a tu Panel

Afiliate BENEFICIOS

Beneficios AMPI

1. El derecho de participar en la bolsa inmobiliaria donde hay alrededor de 6,000 propiedades en promedio diario, debidamente contratadas para su promoción en venta o renta, para ser comercializadas por cualquiera de los Asociados. Pudiendo acceder cualquier Asociado AMPI con la seguridad de que las negociaciones entre las inmobiliarias están respetando un reglamento.

2. Contamos con estadísticas reales sobre el mercado inmobiliario periódicamente.

3. Nos permite tener una mayor penetración en el mercado con más de 100 inmobiliarias y sus aproximadamente 1,000 asesores, los cuales estarán promoviendo las propiedades que tenes en venta o renta.

4. Credibilidad ante nuestros clientes, para promover sus propiedades o para quien las compra.

5. Identidad, unión, imagen y confianza ante otros profesionales inmobiliarios.

6. Nos brinda la posibilidad de estar actualizados y capacitados mediante continuos cursos, diplomados en nuestras instalaciones así como en alianza con el Tecnológico de Monterrey, foros inmobiliarios, y asistiendo al congreso nacional AMPI

7. Organizamos recorridos para visitar propiedades en diferentes zonas de la ciudad con el fin de que nuestros asesores conozcan las propiedades que se están comercializando para que las puedan ofrecer a sus clientes, así como ayudarles a formar un amplio criterio en cuanto a valores comerciales.

8. AMPI nos acerca con las autoridades y dependencias oficiales relacionadas con el ramo, participando en mesas de trabajo de proyectos estatales y municipales así como de avances y resultados.

9. AMPI cuenta con uno de los más avanzados portales inmobiliarios donde los internautas acceden. Al mes tenemos aproximadamente un tráfico de 30,000 visitas.

10. En cuestiones de tecnología AMPI tiene una versión móvil del sitio para Smartphone. La dirección para ingresar es www.ampigdl.mx ó m.ampigdl.mx

11. AMPI proporciona el derecho de colocar todo el inventario de la bolsa inmobiliaria en el sitio web del asociado.

12. La posibilidad de lograr descuentos al anunciarse en revistas especializadas.

13. El derecho a utilizar las oficinas de AMPI para juntas, capacitaciones o reuniones de trabajo a un costo de recuperación muy reducido.

14. Organizamos eventos sociales para interactuar con gente del ramo promoviendo un mayor acercamiento y amistad, facilitando con esto el hacer negocios.

15. Juntas de comercialización semanales donde todas las inmobiliarias interactuan ofreciendo sus inmuebles, solicitando requerimientos, opiniones de valor y destacando negocios importantes.

16. La posibilidad de hacer negocios con más de 75 ciudades en donde AMPI tiene presencia.

17. Con alianzas internacionales aproximadamente en 24 países AMPI tiene la posibilidad de intercambiar conocimientos y experiencias a través de la NAR (National Association of Realtors) de Estados Unidos y con ICREA, (Consorcio Internacional de Asociaciones de Bienes Raíces) con sede en Canadá, así como FIABCI (Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarios) con sede en París, Francia para negocios en Europa y en Latinoamérica con COFECI, AEGI, FECEPAC, SECOVI, ASPAI, ASPRIMA por mencionar algunos.

Director de Membresía 2012

De lo anterior, se hace patente que de la página de Internet de AMPI NACIONAL se señala de manera explícita que pertenecer a dicha asociación le da automáticamente el derecho de una membresía en la NAR para usar la marca "*Realtor®*", dados los acuerdos bilaterales sobre cooperación en materia de bienes raíces, a través de las cuales sus afiliados pueden utilizar dicho nombre. Asimismo, los emplazados olvidan que el propio OPR hizo referencia a la carta del cuatro de enero de dos mil siete, en la cual se señala que "*para ser Asociado AMPI de aquí en adelante, se debe pertenecer al GRUPO INMOBILIARIO DEL LAGO. Así que para poder renovar en AMPI, debe usted primero hacer todos los arreglos para pertenecer a GIL*".[216]

En esa misma carta,[217] en su parte conducente se señala lo siguiente:

> *"Al margen un logotipo que dice "A.M.P.I. SECCIÓN CHAPALA"*
>
> *4 de enero del 2007*
>
> *Sr. Juan Pablo Muñoz Veytia*
>
> *Asociado AMPI.*
>
> *La Mesa Directiva del 2007, quedo [sic] como sigue:* [...]
>
> *Le comunico que para el 2007, tenemos novedades.*
>
> *La primera es que con su cuota anual de ASOCIADO $3,000 pesos,* ***automáticamente es usted socio NAR (National Association of Realtors)*** *sin ningún pago extra.* [...]

[216] Página 28 del OPR.
[217] Folio 3304.

La segunda para ***obtener este beneficio*** *todas las personas en Ventas en su oficina deben ser AFILIADOS AMPI.* La cuota anual es de $900 pesos automáticamente es usted socio NAR (National Association of Realtors) sin ningún pago extra. […]

Esto se acordo [sic] *por votacion* [sic] *unanime* [sic] *en la ultima* [sic] *junta.*
Quedo a sus ordenes. [sic]

Atentamente

[firma]

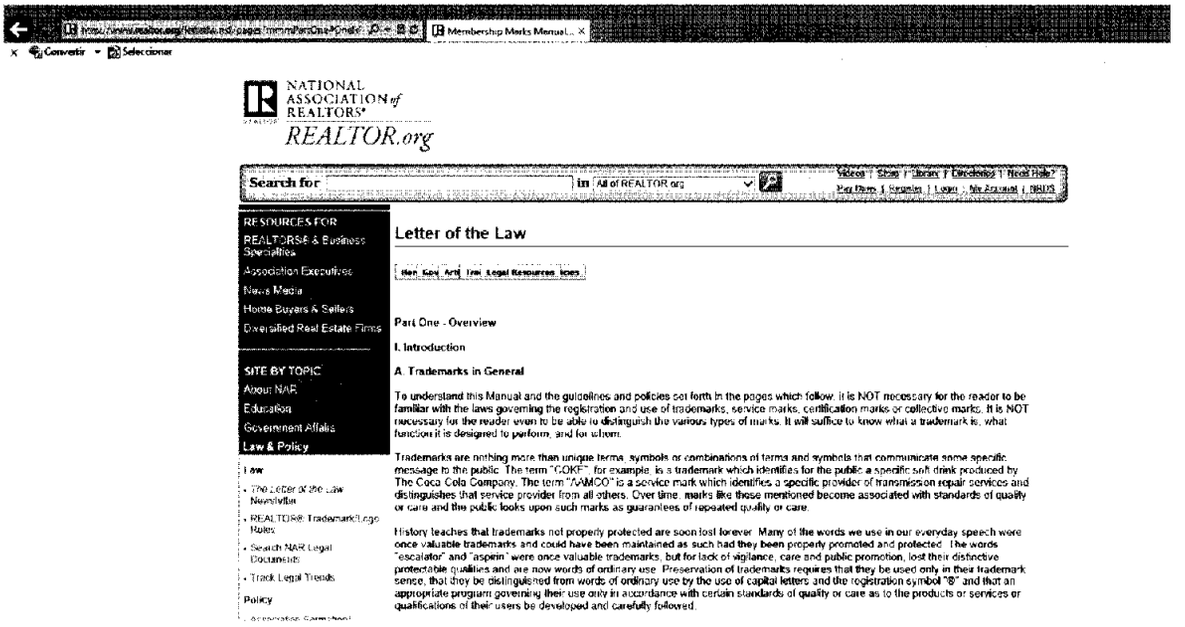
Enrique Rojas M.

Tesorero

AMPI Chapala" [Énfasis añadido].

Derivado de ello, se hace patente que la negación respecto a la existencia del beneficio que otorga la pertenencia a AMPI CHAPALA para ser socio de NAR no tiene sustento, máxime cuando el propio tesorero de AMPI CHAPALA señaló en el documento referido, que pertenecer a la NAR - con el derecho que esta afiliación otorga para utilizar la marca "*Realtor©*"- es un beneficio automático que se otorga a aquellos que quieran asociarse a AMPI CHAPALA. Ahora bien, AMPI CHAPALA negó que por el hecho de formar parte de AMPI NACIONAL, ésta última mantuviera relaciones institucionales con la NAR, y que los asociados a AMPI CHAPALA adquirieran el derecho a utilizar la marca "*Realtor®*", advirtiendo que lo anterior se podría comprobar de la siguiente página de Internet http://www.realtor.org/letterlw.nsf/pages/mmmPartOne#OneIV.

Así, de la página señalada se desprende lo siguiente:



NATIONAL ASSOCIATION of REALTORS®
REALTOR.org

Search for | In All of REALTOR.org

RESOURCES FOR
REALTORS® & Business Specialties
Association Executives
News Media
Home Buyers & Sellers
Diversified Real Estate Firms

SITE BY TOPIC
About NAR
Education
Government Affairs
Law & Policy

Law
- The Letter of the Law Newsletter
- REALTOR® Trademark/Logo Rules
- Search NAR Legal Documents
- Track Legal Trends

Policy

Letter of the Law

Part One - Overview

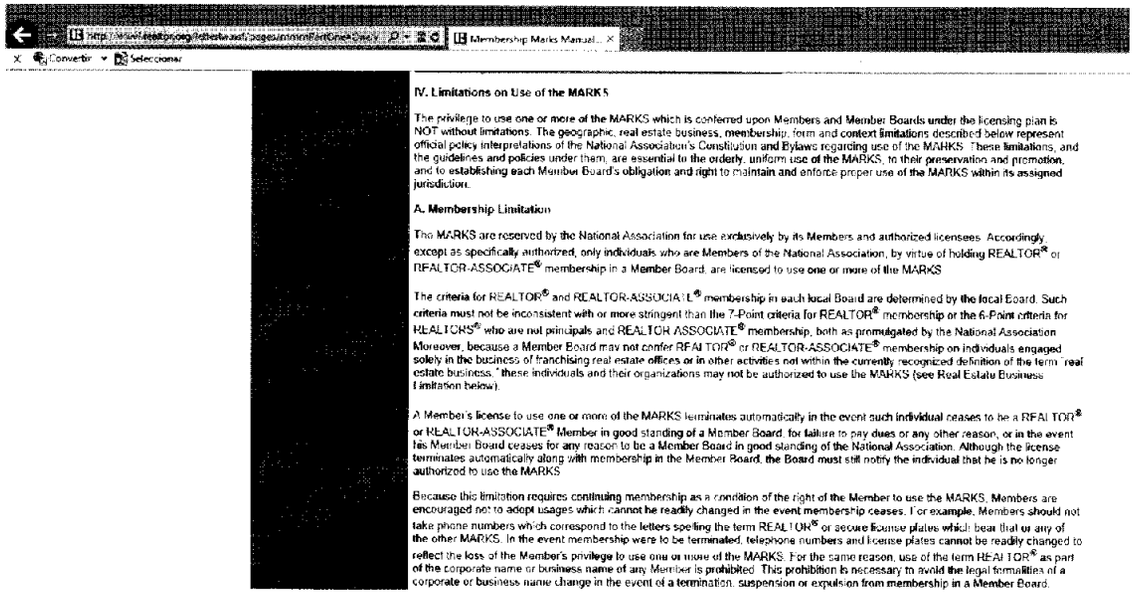
I. Introduction

A. Trademarks in General

To understand this Manual and the guidelines and policies set forth in the pages which follow, it is NOT necessary for the reader to be familiar with the laws governing the registration and use of trademarks, service marks, certification marks or collective marks. It is NOT necessary for the reader even to be able to distinguish the various types of marks. It will suffice to know what a trademark is, what function it is designed to perform, and for whom.

Trademarks are nothing more than unique terms, symbols or combinations of terms and symbols that communicate some specific message to the public. The term "COKE", for example, is a trademark which identifies for the public a specific soft drink produced by The Coca Cola Company. The term "AAMCO" is a service mark which identifies a specific provider of transmission repair services and distinguishes that service provider from all others. Over time, marks like those mentioned become associated with standards of quality or care and the public looks upon such marks as guarantees of repeated quality or care.

History teaches that trademarks not properly protected are soon lost forever. Many of the words we use in our everyday speech were once valuable trademarks and could have been maintained as such had they been properly promoted and protected. The words "escalator" and "aspirin" were once valuable trademarks, but for lack of vigilance, care and public promotion, lost their distinctive protectable qualities and are now words of ordinary use. Preservation of trademarks requires that they be used only in their trademark sense, that they be distinguished from words of ordinary use by the use of capital letters and the registration symbol "®" and that an appropriate program governing their use only in accordance with certain standards of quality or care as to the products or services or qualifications of their users be developed and carefully followed.



IV. Limitations on Use of the MARKS

The privilege to use one or more of the MARKS which is conferred upon Members and Member Boards under the licensing plan is NOT without limitations. The geographic, real estate business, membership, form and context limitations described below represent official policy interpretations of the National Association's Constitution and Bylaws regarding use of the MARKS. These limitations, and the guidelines and policies under them, are essential to the orderly, uniform use of the MARKS, to their preservation and promotion, and to establishing each Member Board's obligation and right to maintain and enforce proper use of the MARKS within its assigned jurisdiction.

A. Membership Limitation

The MARKS are reserved by the National Association for use exclusively by its Members and authorized licensees. Accordingly, except as specifically authorized, only individuals who are Members of the National Association, by virtue of holding REALTOR® or REALTOR-ASSOCIATE® membership in a Member Board, are licensed to use one or more of the MARKS.

The criteria for REALTOR® and REALTOR-ASSOCIATE® membership in each local Board are determined by the local Board. Such criteria must not be inconsistent with or more stringent than the 7-Point criteria for REALTOR® membership or the 6-Point criteria for REALTORS® who are not principals and REALTOR ASSOCIATE® membership, both as promulgated by the National Association. Moreover, because a Member Board may not confer REALTOR® or REALTOR-ASSOCIATE® membership on individuals engaged solely in the business of franchising real estate offices or in other activities not within the currently recognized definition of the term "real estate business," these individuals and their organizations may not be authorized to use the MARKS (see Real Estate Business Limitation below).

A Member's license to use one or more of the MARKS terminates automatically in the event such individual ceases to be a REALTOR® or REALTOR-ASSOCIATE® Member in good standing of a Member Board, for failure to pay dues or any other reason, or in the event his Member Board ceases for any reason to be a Member Board in good standing of the National Association. Although the license terminates automatically along with membership in the Member Board, the Board must still notify the individual that he is no longer authorized to use the MARKS.

Because this limitation requires continuing membership as a condition of the right of the Member to use the MARKS, Members are encouraged not to adopt usages which cannot be readily changed in the event membership ceases. For example, Members should not take phone numbers which correspond to the letters spelling the term REALTOR® or secure license plates which bear that or any of the other MARKS. In the event membership were to be terminated, telephone numbers and license plates cannot be readily changed to reflect the loss of the Member's privilege to use one or more of the MARKS. For the same reason, use of the term REALTOR® as part of the corporate name or business name of any Member is prohibited. This prohibition is necessary to avoid the legal formalities of a corporate or business name change in the event of a termination, suspension or expulsion from membership in a Member Board.

Como se advierte de las imágenes anteriores, la página señalada por los emplazados se encuentra en idioma distinto al español; por lo tanto no es susceptible de ser considerada como elemento probatorio que sustente las manifestaciones vertidas por los emplazados, con fundamento en los artículos 33, fracción III, segundo párrafo de la LFCE; 34, primer párrafo del RLFCE; y, 271 del CFPC. Por lo tanto, sus señalamientos son **gratuitos**, máxime si se considera que los emplazados no ofrecieron algún elemento que permita saber cuáles son los requisitos para que, como dicen, se pueda formar parte de la NAR sin ser parte de AMPI CHAPALA, lo que impide considerar desestimado el hecho de que ello es una ventaja competitiva por parte de los miembros de GIL.

En todo caso, resulta evidente que para los agentes inmobiliarios interesados en participar en el MERCADO INVESTIGADO, la manera más sencilla de participar de la marca "*Realtor©*" es a través de la membresía de AMPI CHAPALA, toda vez que los emplazados no ofrecen algún elemento del cual se desprenda la existencia de alguna otra asociación que detente la licencia de NAR para la utilización de dicha marca.

Por lo que hace al directorio "*2005-2006 CIPS NETWORK DIRECTOY. WHO IS WHO IN INTERNATIONAL REAL ESTATE*", se advierte que dicha prueba es ineficaz para acreditar sus pretensiones, pues en la página 282 del documento que ofreció la emplazada únicamente refiere datos de identificación de corredores inmobiliarios de los cuales no es posible acreditar que sólo estaban registrados siete personas físicas como miembros autorizados para utilizar la marca "*Realtor©*". De dicho documento se desprende que los siete miembros que refieren pertenecen a agencias inmobiliarias que forman parte de GIL, a saber: AJIJIC (tres miembros), Hernández Realty (tres miembros) y Laguna Real (un miembro), por lo que no se observa ningún agente inmobiliario que no sea miembro de GIL y que tuviera posibilidad de utilizar la marca "*Realtor©*". Asimismo, en los datos de estas siete personas se observa que las organizaciones a las cuales estaban afiliados en todos los casos coinciden la NAR y la AMPI NACIONAL, zona "Ajijic".[218]

[218] Folio 11170.

A pesar de lo anterior, el hecho de que los miembros de GIL y AMPI CHAPALA puedan estar en posibilidades o no de usar la marca "*Realtor©*", resulta irrelevante para controvertir las imputaciones presuntivas que operan en contra de AMPI CHAPALA, ya que su probable responsabilidad se acreditó en parte a partir de la carta de cuatro de enero de dos mil siete, de la cual se desprende que el Tesorero de dicha asociación informó a uno de sus asociados que para renovar la membresía en dicha asociación tenía que formar parte de GIL, teniendo que hacer previamente los arreglos necesarios para ello. Por tanto, la emplazada no niega la existencia de dicha carta ni formula razonamiento alguno que la controvierta, sino que se limita en otros argumentos a señalar que en todo caso ésta aplicaría a partir de la fecha en que se emitió.

Ahora bien, el derecho de usar la marca "*Realtor©*" no fue el único beneficio que el OPR identificó por ser parte de AMPI CHAPALA y GIL, sino que también identificó los siguientes:

> *"Entretanto, la **AMPI CHAPALA, coadyuvó** en la materialización del objeto del REGLAMENTO respecto del cobro de una misma comisión por parte de los corredores y agencias asociados a GIL por la prestación de sus servicios, **condicionando la renovación de la membresía a sus asociados al hecho de tener que pertenecer a GIL,** aspecto que reviste especial relevancia para la prestación de los servicios profesionales en el MERCADO INVESTIGADO, **porque el hecho de ser miembro de GIL, representaba una importante ventaja competitiva debido a que dicha membresía implicaba la posibilidad de tener acceso al SLM, como herramienta de trabajo**,* [219] [...]
>
> ***GIL y sus asociados valiéndose de la ventaja del SLM**, y de la posibilidad de llamarse realtors, con la ventaja competitiva que esto implica, según se explicó, utilizaron el REGLAMENTO para controlar en el curso de varios años, a los agentes económicos que querían formar parte del MERCADO INVESTIGADO; de esta manera, lograron establecer barreras importantes a la entrada, fijar las comisiones a cobrar por los asociados en los diversos tipos de transacciones inmobiliarias, variarlas en el tiempo según sus necesidades, evitando la competencia entre ellos y perjudicando así a los clientes actuales y/o potenciales de dicho mercado"* [220] [Énfasis añadido].

Así, se advierte que el SLM es otro de los beneficios que obtienen los agentes económicos asociados a GIL y a AMPI CHAPALA, tal y como se señala en el apartado "*SLM*" de la presente resolución.

MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[221] AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[222] RICHARD TINGEN, CHAPALA REALTY;[223] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA,[224] y GIL[225] señalaron:

> **Queda totalmente desmentida la afirmación gratuita de la CFC en el sentido de que los asociados a GIL, por el sólo hecho de serlo, adquiramos alguna ventaja competitiva para la captación de nuestros clientes extranjeros.**
>
> **Por esta razón, las agencias o los corredores asociados a GIL dependemos exclusivamente de nuestras capacidades individuales de trabajo, de nuestras relaciones y de nuestra capacidad de gestión para la captación de clientes, sin ninguna otra ventaja competitiva adicional respecto de nuestros competidores para efectos de convencer a nuestros clientes para que: (i) utilicen los servicios de un corredor de**

---

[219] Páginas 17 y 18 del OPR.
[220] Página 38 del OPR.
[221] Páginas 41 y 42 de su escrito de contestación al OPR.
[222] Página 41 de su escrito de contestación al OPR.
[223] *Ídem.*
[224] Páginas 42 y 43 de su escrito de contestación al OPR.
[225] Páginas 25 y 26 de su escrito de contestación al OPR.

bienes raíces en lugar de vender el inmueble por su cuenta; (ii) de toda la oferta de corredores de bienes raíces disponible, nos contraten precisamente a nosotros, y (iii) nos paguen un determinado honorario.

ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS[226] señalaron:

No restringimos participar o no dentro de las asociaciones denominadas AMPI CHAPALA y GIL, por lo que el pertenecer o no a GIL o AMPI CHAPALA no crea en sí mismo una ventaja, toda vez que la CFC señala que en México no se requiere de permiso o cédula especial para prestar el servicio de correduría o intermediación de bienes raíces, lo cual depara en igualdad ante cualquier individuo que prefiera dedicarse a este giro comercial y no cerrar el círculo de participación económica, pues no depende de una licencia la oportunidad de brindar aquellos servicios.

Las manifestaciones anteriores resultan, por una parte, **inoperantes** por los motivos que se exponen a continuación.

Por lo que hace a MANUEL HERNÁNDEZ, HERNÁNDEZ REALTY, AJIJIC, JAIME NIEMBRO, RICHARD TINGEN, CHAPALA REALTY, DIXIE NICHOLSON, BUEN CLIMA, ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS el argumento vertido **no combate** las imputaciones vertidas en su contra en el OPR, motivo por el cual las manifestaciones que puedan realizar respecto de una imputación vertida en contra de otro emplazado, respecto de cuestiones que no les son propias carecen de lógica jurídica, motivo por el cual resulta estéril su análisis. En este sentido, esos emplazados olvidan que el elemento que refieren sustenta la imputación presuntiva realizada en contra de GIL y AMPI CHAPALA, pero no en contra suya.

Por lo que a GIL respecta, no formula argumentos lógico-jurídicos ni ofrece elementos de convicción que controviertan las imputaciones presuntivas del OPR que operan en su contra por lo que su manifestación resulta **gratuita**. Así, la emplazada no ofrece razonamientos de cómo es que la existencia de capacidades individuales de trabajo, relaciones y capacidad de gestión para la captación de clientes, podrían cambiar las conclusiones del OPR o combatir las imputaciones del OPR.

Aunado a ello, el hecho de que los corredores o agencias asociados a GIL dependan únicamente de esas capacidades para realizar su trabajo es una simple manifestación **general** y **abstracta**, sin que la emplazada ofrezca elemento de convicción alguno que sustente su dicho.

Asimismo, la manifestación relativa a que los agentes o agencias que presten servicios inmobiliarios no requieren permiso o cédula para dedicarse a ese oficio y que no depende de una licencia la oportunidad de brindar esos servicios,[227] **no combate** el OPR; tal manifestación es congruente precisamente con lo establecido en el OPR (que también señaló que no es necesario

[226] Página 28 de su escrito de contestación al OPR.

[227] Página 34 del escrito de contestación al OPR por parte de ARQUITECTURA AMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS; página 47 de los escritos de contestación al OPR por parte de AJIJIC y JAIME NIEMBRO; DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA; página 47 de los escritos de contestación al OPR de RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY; y MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY; así como página 31 del escrito de contestación del OPR por parte de GIL.

contar con una cédula profesional para dedicarse a la prestación de servicios de intermediación o correduría inmobiliaria).[228]

En todo caso, se advierte que con la mera pertenencia a GIL y AMPI CHAPALA sí se obtenían ciertos beneficios o ventajas, como lo es el uso del SLM y la posibilidad de utilizar la marca "*Realtors©*"; en este sentido, si bien es cierto que la tecnología del SLM podría replicarse y crearse una nueva marca que pudiera asemejarse a "*Realtor©*" por parte de miembros que no forman parte de GIL, las implicaciones de crear dichos instrumentos y hacerlos igualmente efectivos a los proporcionados por GIL y AMPI CHAPALA podrían resultar muy gravosos para los agentes inmobiliarios que pretenden participar en el MERCADO INVESTIGADO, motivo por el cual dichos beneficios resultan atractivos para adherirse a GIL y AMPI CHAPALA y, por consiguiente, cumplir con lo estipulado por el REGLAMENTO GIL, participando con ello en la práctica monopólica prohibida consistente en la fijación de un porcentaje mínimo de la comisión por la prestación de servicios inmobiliarios. De esta manera, los emplazados lograron establecer barreras importantes a la entrada, fijar las comisiones a cobrar por los asociados en los diversos tipos de transacciones inmobiliarias, variarlas en el tiempo según sus necesidades y con todo ello evitar la competencia entre ellos, perjudicando así a los clientes actuales y/o potenciales del MERCADO INVESTIGADO.

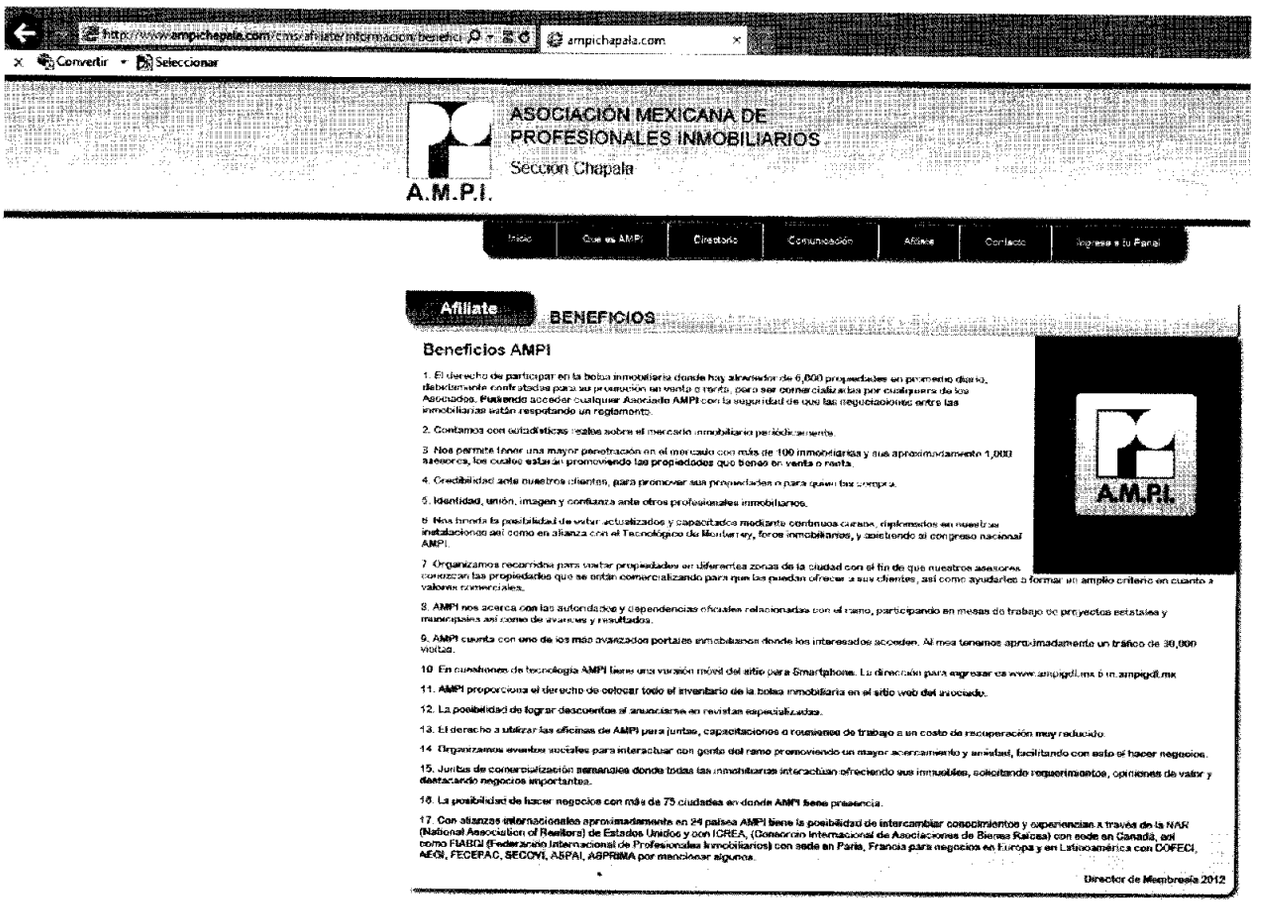
Finalmente, el dicho de los emplazados es inconsistente con la información desplegada en la página de Internet[229] de AMPI CHAPALA y de GIL, en donde se muestran los beneficios de pertenecer a dicha asociación como a continuación se observa:

- Página de Internet de AMPI CHAPALA:

[Resto de página en blanco, excepto por los pies de página y número de foja].

[228] Página 23 del OPR.

[229] http://www.ampichapala.com/cms/afiliate/informacion/beneficios.



http://www.ampichapala.com/cms/afiliate/informacion/beneficio ampichapala.com

Convertir Seleccionar

ASOCIACIÓN MEXICANA DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS
Sección Chapala
A.M.P.I.

Inicio | Que es AMPI | Directorio | Comunicación | Afíliate | Contacto | Ingresa a tu Panel

Afíliate BENEFICIOS

Beneficios AMPI

1. El derecho de participar en la bolsa inmobiliaria donde hay alrededor de 6,000 propiedades en promedio diario, debidamente confrontadas para su promoción en venta o renta, para ser comercializadas por cualquiera de los Asociados. Pudiendo acceder cualquier Asociado AMPI con la seguridad de que las negociaciones entre las inmobiliarias están respaldando un reglamento.

2. Contamos con estadísticas reales sobre el mercado inmobiliario periódicamente.

3. Nos permite tener una mayor penetración en el mercado con más de 100 inmobiliarias y más aproximadamente 1,000 asesores, los cuales estarán promoviendo las propiedades que tenga en venta o renta.

4. Credibilidad ante nuestros clientes, para promover sus propiedades o para quien las compra.

5. Identidad, unión, imagen y confianza ante otros profesionales inmobiliarios.

6. Nos brinda la posibilidad de estar actualizados y capacitados mediante continuos cursos, diplomados en nuestras instalaciones así como en alianza con el Tecnológico de Monterrey, foros inmobiliarios, y asistiendo al congreso nacional AMPI.

7. Organizamos recorridos para visitar propiedades en diferentes zonas de la ciudad con el fin de que nuestros asesores conozcan las propiedades que se están comercializando para que los puedan ofrecer a sus clientes, así como ayudarles a formar un amplio criterio en cuanto a valores comerciales.

8. AMPI nos acerca con las autoridades y dependencias oficiales relacionadas con el ramo, participando en mesas de trabajo de proyectos estatales y municipales así como de avances y resultados.

9. AMPI cuenta con uno de los más avanzados portales inmobiliarios donde los interesados acceden. Al mes tenemos aproximadamente un tráfico de 30,000 visitas.

10. En cuestiones de tecnología AMPI tiene una versión móvil del sitio para Smartphone. La dirección para ingresar es www.ampigdl.mx ó m.ampigdl.mx

11. AMPI proporciona el derecho de colocar todo el inventario de la bolsa inmobiliaria en el sitio web del asociado.

12. La posibilidad de lograr descuentos al anunciarse en revistas especializadas.

13. El derecho a utilizar las oficinas de AMPI para juntas, capacitaciones o rotulaciones de trabajo a un costo de recuperación muy reducido.

14. Organizamos eventos sociales para interactuar con gente del ramo promoviendo un mayor acercamiento y amistad, facilitando con esto el hacer negocios.

15. Juntas de comercialización semanales donde todas las inmobiliarias interactúan ofreciendo sus inmuebles, solicitando requerimientos, opiniones de valor y destacando negocios importantes.

16. La posibilidad de hacer negocios con más de 75 ciudades en donde AMPI tiene presencia.

17. Con alianzas internacionales aproximadamente en 24 países AMPI tiene la posibilidad de intercambiar conocimientos y experiencias a través de la NAR (National Association of Realtors) de Estados Unidos y con ICREA, (Consorcio Internacional de Asociaciones de Bienes Raíces) con sede en Canadá, así como FIABCI (Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarios) con sede en París, Francia para negocios en Europa y en Latinoamérica con COFECI, AEGI, FECEPAC, SECOVI, ABPAI, ABPRIMA por mencionar algunas.

Director de Membresía 2012

- Página de Internet de GIL (SLM), la cual el mismo GIL refiere en el apartado denominado "*El Sistema de Listado Múltiple de GIL (en adelante el SLM)*" de su contestación al OPR[230] y que la misma señala que el SLM a través de GIL (ahora *Chapala Association of Realtors*), proporciona un listado de aproximadamente ochocientos inmuebles para ser consultados, con la finalidad de distribuir de manera eficiente la información de modo que cuando un agente inmobiliario tiene un potencial comprador pueda buscar en el SLM y obtener la información respecto de todas las propiedades en venta en el MERCADO INVESTIGADO.[231]

Así, se advierte que es **<u>infundado</u>** que no existan ventajas para los corredores inmobiliarios que pertenecen a GIL o a AMPI CHAPALA.

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[232] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[233] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[234] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA,[235] y GIL[236] señalaron:

> **Como demostración adicional de la procuración y administración de justicia selectiva y arbitraria de la CFC, para propalar y materializar la venta de un inmueble, el**

[230] Páginas 33 y 34 de su escrito de contestación al OPR.
[231] Página 40 del OPR.
[232] Páginas 42 a 45 de su escrito de contestación al OPR.
[233] *Ídem.*
[234] Páginas 42 a 46 de su escrito de contestación al OPR.
[235] Páginas 43 a 46 de su escrito de contestación al OPR.
[236] Páginas 26 a 29 de su escrito de contestación al OPR.

propietario no requiere utilizar los servicios de corredores de bienes raíces, pero sí le resulta obligatorio e ineludible contratar los servicios de notarios y de peritos valuadores (por lo que los clientes no tienen alternativas de mercado para la contratación de otros prestadores diferentes de estos servicios), en este sentido, y a diferencia de lo que sucede con los corredores de bienes raíces, los notarios y los peritos valuadores sí tienen aranceles de honorarios obligatorios.

No pasa desapercibido que la CFC cerró la investigación identificada con el número IO-002-2007 en el mercado relevante de los servicios del notariado público. Por otro lado, en otra profesión íntimamente relacionada con los bienes raíces como lo es la Arquitectura, tenemos el caso de la FCARM, de la cual es miembro el Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco, A.C., que en su parte conducente establece el arancel de honorarios profesionales de la FCARM, tal y como se transcribe a continuación:

> "[...] *ARANCEL DE HONORARIOS PROFESIONALES DE LA FEDERACION DE COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE LA REPÚBLICA MEXICANA, A. C.*
>
> *Los presentes aranceles representan una recopilación de muchos otros que en particular utilizaban los colegios de arquitectos integrantes de la Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana, A. C., estos documentos fueron revisados e integrados para lograr unir coincidencias y proponer uno de aplicación Nacional.*
>
> *Este reglamento para el cobro de los honorarios mínimos que deberán percibir los arquitectos en los diferentes proyectos que realicen, es una excelente guía que nos simplificara y ordenara en todo el país, indicando lo que consideramos justo percibir por cada tipo de proyecto.*
>
> *ARTICULO 8° Los arquitectos que celebren contratos de prestación de servicios profesionales en los términos del Código Civil del Estado, no podrán pactar honorarios más bajos de los establecidos en este arancel.*
>
> *ARTICULO 9° Corresponde al Colegio de Arquitectos vigilar el cumplimiento de este arancel* [...]."

La existencia y contenido de este arancel es fácilmente verificable por la CFC en las páginas de Internet correspondientes a los Colegios de Celaya y de Reynosa, respectivamente, sólo por citar dos ejemplos de colegios afiliados a la FCARM.[237]

El arancel de la FARCM tendría los siguientes contrastes o similitudes, con relación al REGLAMENTO GIL: (i) tendría el carácter de nacional y no regional como el REGLAMENTO GIL; (ii) establece la prohibición de que todos los arquitectos colegiados a nivel nacional cobren honorarios por debajo de lo señalado en el arancel; (iii) todos los arquitectos del país son competidores entre sí, y (iv) todos los arquitectos del país, por el sólo hecho de afiliarse a los diferentes colegios regionales afiliados a la FCARM y, por el sólo hecho de aceptar sus reglamentos, estarían acordando la fijación de un precio de sus servicios con todos sus competidores a nivel nacional.

La FCARM señala que existen importantes argumentos en el sentido de que los aranceles (o de tarifas fijas en el caso de las franquicias) tienen importantes efectos

[237] Los emplazados señalan los siguientes:
http://www.colegiodearquitectosdecelaya.org/index.php?option=content&view=article&id=95&Itemid=68
http://colegiodearquitectos.mx/servicios/aranceles/

pro competitivos: (i) para ordenar a todos los prestadores del mismo servicio dentro de un mismo mercado, (ii) para simplificar y ordenar las transacciones con los consumidores que no son expertos en ese mercado, y (iii) para dar certeza de que se está cobrando y pagando un honorario realmente justo y remunerador por el servicio recibido.

La CFC tendría que explicar en su resolución -para que estuviera debidamente fundada y motivada-, por qué los aranceles o tarifas obligatorias cobradas por los notarios, los valuadores, los arquitectos o las franquicias, establecidos entre competidores de un mismo mercado, sí son pro-competitivos y el contenido del REGLAMENTO GIL no.

Las manifestaciones anteriores resultan **inoperantes**, ya que los emplazados no ofrecen razonamientos lógico-jurídicos de cómo es que la supuesta existencia y contenido de un arancel relacionado con notarios, peritos valuadores y arquitectos (*"servicios que prestan otros agentes económicos íntimamente relacionados con el tráfico inmobiliario"*) modifican las imputaciones presuntivas que operan en su contra, ni ofrecen argumentos de cómo es que de haber tomado dichas situaciones se habrían modificado las conclusiones del OPR.

El hecho de que diversos agentes económicos participantes en otros mercados estén, según el dicho de los emplazados, llevando a cabo conductas supuestamente violatorias de la LFCE, **no combate** las imputaciones que acreditaron a nivel presuntivo su probable responsabilidad en la comisión y participación, según sea el caso, de las prácticas monopólicas absolutas previstas en la fracción I del artículo 9° de la LFCE. Asimismo, los emplazados no indican cómo es que existe identidad o siquiera similitud entre los ejemplos que citan y el de los corredores inmobiliarios, cuando ellos mismos reconocen que no se necesita, como indicó el OPR, un título profesional y ni siquiera alguna certificación para operar como corredor inmobiliario.

Asimismo, se señala a los emplazados que si consideran que podrían existir conductas anticompetitivas en términos de la LFCE por parte de los profesionistas o personas morales que refieren, pueden presentar su denuncia según el procedimiento establecido por la LFCE.

Finalmente, se indica a los emplazados que las conductas descritas en el artículo 9° de la LFCE son ilegales *per se* pues causan efectos nocivos al proceso de competencia y libre concurrencia, por lo que no existe ningún tipo de justificación para su realización, ya que impiden a la sociedad obtener los beneficios de la competencia, como mejores precios y mayor calidad en los productos y servicios que desean adquirir, motivo por el cual, el análisis de posibles eficiencias no tiene lugar en este tipo de prácticas anticompetitivas (como podría serlo en caso de prácticas monopólicas relativas). Ello es así, porque el resultado de la comisión de prácticas monopólicas absolutas es que los oferentes de un bien o servicio dentro de un mercado logran incrementar sus beneficios a costa de una pérdida de eficiencia y, en casos como el presente, de la apropiación indebida de los recursos de sus clientes y consumidores.

Como advierte el artículo 28 de la CPEUM y la Exposición de Motivos de la LFCE, las prácticas monopólicas absolutas se deben castigar severamente y sin excepción pues ocasionan un daño al proceso de competencia y libre concurrencia y un impacto directo y negativo sobre el consumidor y la economía en general; la fijación de precios es sancionada, ya que genera *per se* efectos

nocivos a los mercados y evita la competencia.[238] Por ello no es posible considerar, como parecen pretender los emplazados, que una práctica monopólica absoluta pueda ser pro competitiva.

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[239] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[240] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[241] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA,[242] y GIL[243] señalaron:

> **Desde el punto de vista de la competencia económica, las prácticas monopólicas absolutas previstas en las cuatro fracciones del artículo 9° de la LFCE solamente se entienden en función de desplazar a otros agentes económicos del mismo mercado en el que participan otros agentes económicos competidores, de tal suerte que el resultado potencial o real es que los agentes económicos que realizan la práctica mantengan o aumenten su participación en el mercado relevante de que se trate.**
>
> **Así, todo el poder anticompetitivo del REGLAMENTO GIL se vería debilitado y, eventualmente, desparecería por completo, con la admisión de cada nuevo miembro a GIL.**
>
> **Según la CFC, pertenecer a GIL nos da a los miembros de la asociación una ventaja competitiva en el mercado; si los miembros en realidad quisiéramos desplazar a otros agentes del mismo mercado, buscaríamos impedir la entrada de nuevos asociados a GIL, y no fijarnos un arancel obligatorio.**
>
> **La CFC no menciona de qué manera nos beneficiaría, como miembros de GIL, tener un arancel obligatorio si, de un año a otro, puede duplicarse la membresía de la asociación y todos esos nuevos miembros tuvieran los mismos derechos que los asociados que supuestamente fijaron el arancel obligatorio, por la simple razón de que no tendríamos ningún beneficio, sino más bien un perjuicio.**
>
> **Bajo la hipótesis planteada en el párrafo anterior queda claro que la única beneficiada con una membresía abierta a GIL, sería el propio GIL, vía el cobro de más cuotas de afiliación, pero no las agencias ni los corredores personas físicas afiliados a él, porque cada día tendríamos más competencia en lugar de menos.**
>
> **Si partimos de la base de que sólo hay un número de propietarios dentro del MERCADO INVESTIGADO que deciden vender sus inmuebles anualmente y que GIL carece de la capacidad para aumentar ese número, de nada nos serviría a cada uno de los miembros de la asociación, en lo individual, el que aumentara el número de asociados de GIL (con independencia del monto de la comisión que pudieran cobrar, obligatorio o no) sino que esta aceptación de nuevos asociados en realidad nos afectaría como miembros ya existentes, porque habría más agentes que participaríamos de los servicios de GIL y bajaría nuestra participación dentro del mercado relevante, en lugar de mantenerse igual o aumentar.**

---

[238] Dicha situación la establece la Exposición de Motivos de la reforma a la LFCE publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, cuya parte conducente fue transcrita en la presente resolución.
[239] Páginas 45 a 48 de sus escritos de contestación al OPR.
[240] *Ídem.*
[241] Página 46 a 49 de sus escritos de contestación al OPR.
[242] *Ídem.*
[243] Páginas 29 a 33 de sus escritos de contestación al OPR.

La CFC refuerza el argumento anterior al afirmar que: (i) en México no se necesita ni título profesional ni licencia de ninguna autoridad para prestar los servicios de corredor de bienes raíces y (ii) que para ser socio de GIL sólo se requiere tomar los cursos de capacitación que el propio GIL ofrece y pagar sus cuotas.

En términos económicos, los agentes económicos que controlan un segmento mayor de participación en el mercado relevante tienen, como primer arma en contra de sus competidores, la de reducir combinada, temporal y artificialmente el precio de sus bienes o servicios (no aumentarlos) de tal suerte que sus competidores que manejan menores volúmenes de mercado, no puedan soportar estos precios artificialmente bajos fijados por sus competidores para que, una vez desplazados todos los competidores, volver a aumentar sus precios de manera concertada inclusive por encima del precio anterior a la concertación original.

Según la CFC, y totalmente en contra de la lógica comercial y económica que "*justificaría*" la realización de una combinación anticompetitiva, los miembros de GIL habríamos actuado en una forma totalmente contraria a nuestros intereses económicos ya que: (i) habríamos dejado totalmente abierta la posibilidad de que se afiliarían nuevas agencias y corredores a GIL, aumentando con eso nuestra competencia dentro de la asociación que supuestamente nos ofrece ventajas competitivas de las que otros agentes no disfrutan, y (ii) habríamos renunciado a nuestra principal arma de competencia, es decir, a nuestra capacidad de ofrecer mejores precios que nuestros competidores que tienen menos clientela y, por consiguiente, menos capacidad de ofrecer precios más bajos por sus servicios, al atarnos las manos y auto imponernos un precio mínimo obligatorio por la prestación de nuestros servicios.

Dicho en otras palabras, aún en el extremo no concedido de que todas las imputaciones del OPR fueran ciertas en cuanto a las ventajas anticompetitivas derivadas de la creación y el funcionamiento de GIL y de la pertenencia al mismo, lo único que realmente nos beneficiaría a los miembros individuales de la asociación, en términos de desplazamiento de nuestros competidores, sería el cerrar la entrada a nuevos miembros de GIL, mucho más que autoimponernos el cobro de honorarios mínimos obligatorios iguales a los de esos mismos nuevos miembros.

Quizás por esa razón la CFC no explica en el OPR, ni siquiera a nivel indiciario, cómo nos beneficiaríamos como miembros de GIL, de que por un lado GIL nos fijara un arancel mínimo obligatorio, y por el otro, con el bastante ridículo pago de $10,000 (diez mil pesos 00/100 M.N.), en el caso de un agente persona física, y de $50,000 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), en el caso de una agencia, se admitieran a nuevos competidores de nosotros a GIL y, por definición, se diluyera nuestra participación en el mercado.[244]

La manifestación anterior resulta **infundada**, pues contrario lo señalado por los emplazados, el análisis de las prácticas monopólicas absolutas no está sujeto a un análisis de un desplazamiento o de participación en un mercado relevante, ya que para acreditar una práctica monopólica

[244] GIL agregó: "*la participación en el mercado de cada uno de los socios ya existentes*".

absoluta basta que se acrediten los siguientes extremos: **(i)** la existencia de contratos, convenios, arreglos o combinaciones; **(ii)** que se den entre agentes económicos competidores entre sí, y **(iii)** que el objeto o efecto de éstos sea cualquiera de las conductas previstas en las fracciones I a IV del artículo 9º de la LFCE. En el caso concreto, fue la establecida en la fracción I de dicho precepto, es decir, fijar, elevar, concertar o manipular el precio de venta o compra de bienes o servicios al que son ofrecidos o demandados en los mercados, o intercambiar información con el mismo objeto o efecto.

Al respecto, la comisión de prácticas monopólicas absolutas siempre ocasiona un daño al proceso de competencia y libre concurrencia. En este aspecto, para evitar repeticiones innecesarias, se remite a los emplazados a lo señalado en el apartado "*Supuestas violaciones a garantías individuales*" de la presente resolución, en donde se explica por qué no existen justificaciones para la comisión de prácticas monopólicas absolutas. Así, el análisis de un desplazamiento o de participación en un mercado relevante no están previstos en la normativa de competencia para las conductas establecidas en el artículo 9° de la LFCE (como sí lo está, por ejemplo, para el caso de las prácticas monopólicas relativas–artículo 10 *in fine*- o el análisis de las concentraciones – artículo 16 de la LFCE), así como tampoco lo están los incentivos que podrían tener quienes las realizan. Así, el propio legislador impide que se realice ese análisis para efectos de modificar o eliminar una imputación de prácticas monopólicas absolutas porque considera que siempre que se realiza una práctica monopólica absoluta existe un impacto directo y negativo sobre el consumidor y la economía.

Por otro lado, carece de toda lógica lo que señalan los emplazados. Por más que pudieran existir nuevos miembros para GIL, la práctica monopólica absoluta, entre los ya existentes, se configura desde que existe un acuerdo para establecer el mismo precio por los servicios inmobiliarios. Se insiste en que no se requiere la existencia de un desplazamiento de competidores actuales o potenciales para actualizar el supuesto establecido en la fracción I del artículo 9° de la LFCE.

De hecho, claramente existirían beneficios para los miembros de GIL, pues los emplazados olvidan con sus argumentos que precisamente se obliga a los miembros (actuales o futuros) a respetar las comisiones acordadas, por lo que se elimina, de entrada, la competencia por precios. Así, por más que entraran nuevos miembros a GIL, de cualquier manera quienes ya lo integran sabrían de antemano que los nuevos no podrían inquietarles, pues el precio al que podrán ofrecer sus servicios es el mismo, máxime cuando, como lo explica el OPR, la entrada de un nuevo miembro no es automática, sino que requiere ser admitido como asociado a prueba por seis meses además del pago de inscripción.

De hecho, los propios emplazados reconocen que su principal arma de competencia es su "*capacidad de ofrecer mejores precios que nuestros competidores*". No se entiende entonces cómo es que afirman que las conductas imputadas presuntivamente en el OPR no son ilegales o no queda claro cuál sería el beneficio obtenido con la fijación de precio del servicio. En otras palabras, resulta contradictorio que consideren que no existe un beneficio al eliminar la competencia por precios, cuando ellos mismos reconocen que ésta es la forma en la cual pueden contender por clientes en el MERCADO INVESTIGADO.

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[245] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[246] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[247] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA[248] señalaron:

> **La CFC señala que nuestro consentimiento respecto de la obligatoriedad del supuesto REGLAMENTO GIL podría perfeccionarse en dos momentos en términos del artículo 1803 del CÓDIGO CIVIL, ya sea en el momento mismo de la votación para su aprobación, o bien en el caso de una afiliación a GIL posterior a la supuesta aprobación, al aceptar de manera genérica cumplir con todos los ordenamientos que rigen a la asociación.**
>
> **Esta afirmación resulta equivocada porque cualquier disposición en la que un particular renunciara de manera general y *a priori,* a su derecho de prestar servicios personales a cambio de una justa retribución, atentaría en contra de su libertad de profesión protegida por el artículo 5 de la CPEUM y, por consiguiente, resultaría nula.**
>
> **Por otra parte, aún en el extremo de que el derecho a la justa remuneración por la prestación de los servicios en los términos arriba indicados fuera renunciable, en los instrumentos jurídicos con contenido reglamentario no puede existir un consentimiento *a priori* respecto de su obligatoriedad o de su aplicabilidad, porque lo que en este tipo de instrumentos se requiere, para que se perfeccione ese consentimiento, es que: (i) exista un acto concreto por el cual el instrumento reglamentario se le pretenda imponer a algún sujeto específico para sancionarlo y (ii) respecto de ese acto de aplicación concreto de la sanción, el sujeto lo acepte de manera expresa o tácita, al no inconformarse contra éste.[249]**
>
> **Así las cosas, aún en los extremos que no reconocemos en el sentido de que el arancel contenido en el REGLAMENTO GIL fuera obligatorio, y contemplara algún tipo de sanción por su incumplimiento, de cualquier forma la CFC no podría invocar un consentimiento *a priori* de ninguno de los miembros de GIL, porque este consentimiento no podría perfeccionarse hasta que: (i) existiera un caso real en el que GIL sancionara a un miembro de la asociación por no apegarse al arancel y (ii) el miembro sancionado lo consintiera expresamente o no se inconformara con la sanción.**

Las manifestaciones anteriores resultan **inoperantes,** toda vez que resultan **generales y abstractas**. En efecto, los emplazados no ofrecen razonamientos lógico-jurídicos ni elementos de convicción que controviertan las imputaciones presuntivas del OPR.

En el caso concreto el REGLAMENTO GIL no sólo se circunscribía a un tema de sanciones, como incorrectamente lo pretenden alegar los emplazados, sino que fue el objeto base de la imputación del OPR, en donde claramente se señaló que los asociados de GIL lo consintieron, y a pesar de

---

[245] Páginas 49 y 50 de su escrito de contestación al OPR.
[246] *Ídem.*
[247] Páginas 49 a 51 de su escrito de contestación al OPR.
[248] Páginas 50 y 51 de su escrito de contestación al OPR.
[249] Los emplazados señalan que así lo ha resuelto la SCJN y citan la tesis con rubro: "***AMPARO CONTRA LEYES. PRESUPUESTOS PARA QUE OPERE EL CONSENTIMIENTO TÁCITO***" Novena Época. Segunda Sala. SJF, Tomo III, abril de 1996. Tesis 2Q. XX/96. Pág. 203.

que dicho documento tenía disposiciones contrarias a la LFCE, decidieron consentir y cumplir con dicho instrumento reglamentario, cobrando una misma comisión como contraprestación por sus servicios en el MERCADO INVESTIGADO, ya que en dicho instrumento se establecían las reglas de funcionamiento de GIL, haciendo suyas entonces las disposiciones estatutarias y con ello todas las consecuencias legales que de dicho instrumento se deriven. En este tenor, el OPR determinó que el contrato de asociación civil fue el vehículo legal para la formación de GIL, por lo que las partes lo consintieron en forma y contenido. Asimismo, como se ha indicado en la presente resolución, resulta irrelevante si existe una sanción para considerar que existe una práctica monopólica absoluta, para lo cual se remite al apartado "*2.1. Inexistencia de la práctica y obligatoriedad del acuerdo imputado*" de la presente resolución.

Aunado a ello, los emplazados tampoco demuestran haber renunciado o impugnado las disposiciones del REGLAMENTO GIL, sino por el contrario, existe evidencia en el EXPEDIENTE[250] con la que se acredita que los emplazados efectivamente acataban lo dispuesto por dicho instrumento reglamentario en cuanto al cobro de comisiones, conducta que actualiza la hipótesis normativa del artículo 9°, fracción I de la LFCE, por lo que su manifestación relativa a que no existía un consentimiento *a priori* resulta **gratuita.** De hecho, el propio razonamiento de los emplazados indica que el consentimiento puede darse de forma tácita, cuando el sujeto no se inconforma contra la norma de una asociación.

En otras palabras, la manifestación relativa a que cualquier disposición (REGLAMENTO GIL) en la que un particular renuncie de manera general y *a priori,* a su derecho de prestar servicios personales a cambio de una justa retribución, atenta en contra de la libertad de profesión protegida por el artículo 5 de la CPEUM resulta **gratuita** y, por tanto **inoperante**, ya que los emplazados no ofrecen argumentos lógico-jurídicos de cómo es que realmente se afectó supuestamente su libertad de profesión, y cómo es que dicha supuesta afectación cambiaría las conclusiones del OPR. Ello con independencia de que no corresponde a esta COFECE determinar si existe o no una violación a la CPEUM.

En este aspecto, debe dejarse claro que si los emplazados tuvieran razón, cualquier práctica monopólica implicaría la violación al derecho constitucional de libertad de empresa. El OPR no controvierte el derecho a una justa retribución, sino que imputa responsabilidad presuntiva por una conducta que viola la LFCE. Los agentes inmobiliarios tienen la posibilidad de cobrar lo que deseen por sus servicios inmobiliarios, sujetándose a los límites legales que existen para ello, como el artículo 9° de la LFCE que prohíbe precisamente que el precio por esos servicios se fije de común acuerdo entre competidores.

GIL[251] agregó:

> **En virtud de todo lo mencionado con relación al REGLAMENTO GIL, resulta ocioso que me pronuncie respecto de la figura del "*Agente de Armas*" al que se hace referencia**

---

[250] Tal como: i) los ESTATUTOS GIL; ii) la carta emitida el cuatro de enero de dos mil siete por el entonces Tesorero de AMPI CHAPALA, proporcionada por [redacted] * iii) un contrato de intermediación celebrado entre [redacted] * y CHAPALA REALTY; iv) dieciocho contratos de opción de venta exclusiva vigentes al seis de diciembre de dos mil siete presentados por DESCON; v) las páginas de Internet www.gilmls.com/gilfaq.html, www.gilmls.com/gilwhoweare.html y www.gilmls.com/gilboardofdirectors.html; vi) el sitio de Internet de AMPI CHAPALA; y vii) las comparecencias llevadas a cabo durante la etapa de investigación y que correspondieron a [redacted] * el DENUNCIANTE, [redacted] * y JAIME CALDERÓN.

[251] Página 33 de su escrito de contestación al OPR.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

en el OPR, toda vez que dicha figura no ha tenido ningún asunto que sancionar en materia de cobro de honorarios, por lo que su existencia carecería por completo de relevancia en la consecución de la práctica que me fue imputada equivocadamente por la CFC.

La manifestación anterior resulta **inoperante**, ya que la emplazada no formula razonamiento alguno en contra de las imputaciones presuntivas del OPR que operan en su contra, sino que se limita a señalar que la figura del "*Sargento de Armas*" carece de relevancia al presente asunto, toda vez que no ha impuesto sanción alguna. Sin embargo, la existencia y facultades del Sargento de Armas se estipulan en el REGLAMENTO GIL,[252] por lo que el hecho de que no haya tenido algún asunto para "*sancionar*" en temas relacionados al cobro de honorarios no desvirtúa su existencia y mucho menos alguna imputación presuntiva en contra de la emplazada, máxime que el REGLAMENTO GIL claramente señala que dicha persona tiene como facultad "*emitir multas o emprender medidas disciplinarias cuando ocurran violaciones*".[253]

Aunado a ello, de la declaración de JAIME CALDERÓN, quien fue miembro de GIL, claramente se confirma la existencia del Sargento de Armas; el compareciente identificó al Sargento de Armas como la persona que se encargaba de visitar todas las oficinas de las agencias asociadas a GIL, con la finalidad de vigilar que: (i) se contara con los listados vigentes, (ii) los contratos estuvieran firmados en los formatos aprobados por GIL y (iii) todo el personal estuviera registrado como miembro de GIL.[254]

Finalmente, el hecho de que el Sargento de Armas haya impuesto o no una multa por incumplimiento al REGLAMENTO GIL resulta irrelevante, ya que con el simple hecho de que agentes económicos competidores entre sí hayan fijado la comisión a cobrar por la prestación de los servicios inmobiliarios resulta suficiente para acreditar la práctica monopólica absoluta prevista en la fracción I del artículo 9º de la LFCE. Asimismo, la sola existencia de dicha figura resulta suficiente para sustentar la probable responsabilidad de GIL como coadyuvante de la práctica anticompetitiva imputada en el OPR, toda vez que el Sargento de Armas era producto del mecanismo de GIL para ejercer constante presión a sus miembros –agencias inmobiliarias que son competidoras entre sí– con la finalidad de que respetaran las comisiones estipuladas en el REGLAMENTO GIL.

2.3. SLM.

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[255] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[256] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[257] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA,[258] y GIL[259] señalaron:

a) **El Internet ha sido el medio más socorrido para propalar la venta de bienes raíces y a promover colectivamente los inmuebles que manejamos a través de los SLM. GIL**

[252] Folio 200.
[253] Folio 2982.
[254] Página 44 del OPR.
[255] Páginas 50 a 63 de su escrito de contestación al OPR.
[256] Páginas 50 a 62 de su escrito de contestación al OPR.
[257] Páginas 51 a 62 de su escrito de contestación al OPR.
[258] Páginas 52 a 63 de su escrito de contestación al OPR.
[259] Páginas 33 a 44 de su escrito de contestación al OPR.

auspicia un servicio de listado múltiple de bienes, pero no es ni la inventora ni la única asociación o compañía que maneja un servicio o sistema de esta naturaleza.[260]

Ahora bien, por lo que toca al sistema de GIL (http://www.chapalamls.com) debe mencionarse que es una página abierta para consulta de todo el público, de suerte que cualquier posible comprador puede acceder a ella y ponerse en contacto con la agencia corredora y, en particular, con el agente persona física encargado de vender la misma, por lo que tendría que ser considerado como un instrumento gratuito de consulta para cualquier usuario interesado en adquirir un inmueble en el mercado objeto del OPR.

La CFC puede verificar que en las páginas de Internet de muchos de los asociados de GIL aparecen listadas las propiedades que cada uno de nosotros promovemos.[261]

Ahora bien, el SLM que auspicia GIL no es un servicio que, de manera vertical, proporcione a sus asociados, puesto que, por el contrario, cada uno de los miembros que utilizamos el sistema somos responsables de: (i) listar las propiedades de nuestros clientes, (ii) pagar a la compañía que opera la página por cada listado que realizamos, así como por la designación de cada agente inmobiliario persona física que listamos para una propiedad y (iii) retirar del sistema una propiedad que ya fue vendida.

Desde el punto de vista de las agencias o de los corredores afiliados a GIL, sólo obtenemos un beneficio del SLM de GIL, en la medida que seamos capaces de encontrar vendedores dispuestos a vender su inmueble vía un corredor de bienes raíces miembro de GIL.

En ninguno de los actos de captación original del cliente interviene GIL, por lo que éstos se desarrollan conforme a las más libres reglas de la competencia, no sólo entre corredores ajenos a GIL, sino entre los propios corredores miembros de la asociación.

Así, si el SLM fuera la verdadera arma anticompetitiva en nuestro arsenal, el objetivo de los miembros de la asociación sería restringir el número de socios de GIL que tuvieran el acceso a dicho sistema, más que condicionar los honorarios a un ficticio arancel obligatorio.

Las manifestaciones anteriores resultan **inoperantes**, por ser manifestaciones **gratuitas** con las cuales los emplazados **no combaten** las imputaciones presuntivas del OPR ni los elementos de

---

[260] Los emplazados citan como ejemplos de otros SLM las siguientes hipervínculos:
http://www.absolutfenix.com/listingsselect.php
http://www.ajijic.com/view our listings.htm
http://www.eagerrealty.com/listings.html
http://www.hrealtygroupajijic.com/mls/
http://www.hrealtygroupajijic.com/
http://www.lagunamex.com/my listings.htm
http://www.chapalajara.com/propiedades.php
http://www.continentalajijic.com/my listings.htm
http://inmuebles.ampi.org/inmuebles/
http://www.lakechapala.coin.mx/mexico.php
http://www.accesslakechapala.com/

[261] Los emplazados refieren diversos hipervínculos de miembros a GIL.

convicción que sustentaron dichas imputaciones. Lo anterior, en virtud de las siguientes consideraciones:

En primer lugar, los emplazados tergiversan las imputaciones del OPR pues del mismo no se desprende que se haya señalado que GIL fue "*la inventora o la única asociación o compañía*" que maneja el SLM, ni calificó dicha herramienta como un "*arma anticompetitiva*" como lo refieren de manera incorrecta los emplazados. De lo anterior, sus manifestaciones relativas a que en todo caso el objetivo de los miembros de GIL sería el restringir el número de socios que tuviera acceso al sistema más que condicionar los honorarios a un "*ficticio arancel obligatorio*" carecen de sustento y constituyen simples conjeturas que no combaten imputación alguna del OPR.

Así, contrario a lo que refieren los emplazados, el OPR señaló que el SLM "[...] *es una herramienta electrónica a través de la cual comparten información sobre las propiedades disponibles para compra o venta.* [...y que...] *es una herramienta que utilizan los corredores inmobiliarios, a partir de la cual acuerdan compartir listados de la información de propiedades el uno con el otro*"[262] y su objetivo "[...] *es la distribución eficiente de la información* [...]".[263] Para sustentar lo anterior, citó la declaración de JAIME CALDERÓN, de la cual se desprende que dicho ex miembro de GIL identificó al SLM como un mecanismo de dicha asociación civil para verificar que se aplicara el REGLAMENTO GIL, ya que "*tiene toda la información de quienes compran y venden. Está en internet y también se imprime mensualmente y se entrega a todos los brokers*". En este tenor, el OPR determinó, respecto del SLM, que dicho listado facilitó un sistema de control y supervisión para que el acuerdo de fijación de la comisión obligatoria se cumpliera en todo momento.

Asimismo, los emplazados indican que existen otros servicios de esa naturaleza, para lo cual indican una serie de vínculos de Internet, pero no realizan ningún argumento que tienda a argumentar que existe una identidad entre el SLM y los vínculos que mencionan (algunos de los cuales, por cierto, parecen pertenecer a miembros de GIL), o que esos vínculos efectivamente funcionen como una herramienta que permita verificar las comisones que las diversas agencias inmobiliarias realizan por la venta de las propiedades disponibles , como lo es el SLM.

Por otro lado, en cuanto a sus manifestaciones relacionadas a que el SLM es una "*página abierta*" que puede consultar todo el público y que tendría que ser considerado como un instrumento gratuito de consulta para cualquier usuario que desee adquirir un inmueble en el MERCADO INVESTIGADO, la misma no constituye un argumento lógico-jurídico que combata las imputaciones presuntivas del OPR. En efecto, los emplazados no ofrecen razonamientos que justifiquen cómo es que el hecho de que el SLM sea gratuito para quienes desean comprar un inmueble podría cambiar las conclusiones del OPR y, particularmnete, cómo es que es hecho podría impedir considerar que el SLM funciona efectivamente como un mecanismo mediante el cual se verifica cuál es la comisión que cobran los otros miembros de GIL y, por lo tanto, que se respete el REGLAMENTO GIL.

Aunado a ello, los emplazados parten de premisas erróneas para pretender combatir el OPR, pues dicho oficio nunca señaló que el SLM le costara a los clientes de los miembros de GIL, sino que dicha herramienta era utilizada, entre otras cosas, para "*facilitar el intercambio de información sobre las propiedades en venta y establecer los lineamientos conforme a los cuales GIL garantiza que todos sus afiliados cobren las comisiones que se han determinado*" en el REGLAMENTO GIL.

---

[262] Páginas 39 y 40 del OPR.
[263] Página 40 del OPR.

En tercer lugar, por lo que hace a sus manifestaciones relativas a que cada uno de los miembros de GIL es responsable de: (i) listar las propiedades; (ii) pagar a la compañía que opera la página y (iii) retirar del sistema una propiedad que fue vendida, resultan de igual forma manifestaciones **gratuitas**, ya que los emplazados, en primer lugar, no ofrecen elementos de convicción con los cuales prueben sus afirmaciones y, en segundo lugar, no señalan cómo es que de haber considerado las situaciones que refieren habrían cambiado las conclusiones a las que llegó el OPR, sino que se limitan a señalar que sólo obtienen beneficios del SLM en la medida que sean capaces de encontrar propiedades para vender a través de un miembro de GIL y que en ningún acto de "*captación original del cliente*" interviene GIL.

De hecho, las manifestaciones de los emplazados son contradictorias, pues por una parte, indican es precisamente el Internet y, concretamente, el SLM es el medio más socorrido para propalar la venta de bienes raíces y promover los inmuebles que se manejan entre los miembros de GIL y que ésta "*auspicia un servicio de listado múltiple de bienes*" y, por otra parte, indican que "*no es un servicio que* [...] *proporcione a sus asociados*". Por más que los emplazados indiquen que ellos son quienes listan las propiedades de sus clientes, quienes pagan a la compañía que opera la página y quienes retiran del sistema una propiedad que fue vendida, no logran demostrar que efectivamente el SLM pueda constituirse como otra cosa distinta a un insumo para los corredores inmobiliarios. Más aún, las manifestaciones de los emplazados únicamente confirman la existencia del SLM, su razón de ser y el hecho de que es precisamente esa plataforma en Internet "*el medio más socorrido*" para proporcionar sus servicios, lo cual confirma que es una ventaja competitiva respecto de quienes no pueden pertenecer al SLM (ellos mismos indican que existe un beneficio cuando encuentran a alguien que quiera vender a través de un miembro de GIL) y una forma en la cual se puede monitorear el cumplimientode las disposiciones del REGLAMENTO GIL.

b) **El hecho de que el OPR cite una serie de contratos en los que aparecen comisiones cobradas por el siete y por el diez por ciento del precio final de venta de las casas o de los terrenos objeto de la operación correspondiente tampoco es indicio de alguna práctica monopólica, ya que el OPR no ofrece ninguna información de cuál debería ser un porcentaje razonable de honorarios por el corretaje de un bien inmueble, en contraste de los que le imputa como "*obligatorios*" a los asociados a GIL.**

Como cualquier otro servicio, los honorarios que se causen por el corretaje de bienes raíces pueden y deben variar según el grado de complejidad de las ventas de los inmuebles, así como de los servicios adicionales al mero corretaje que necesitan prestarse para que éstas se cierren.

En este sentido, aunque las esboza el OPR, éste no toma en cuenta los servicios de valor agregado que prestamos los corredores de bienes raíces dentro del MERCADO INVESTIGADO, ni mucho menos los agentes de bienes raíces que cumplimos con los niveles de servicio para los que se nos prepara y actualiza permanentemente en los cursos de capacitación y regularización necesarios para nuestra admisión y permanencia como asociados de GIL.

Como indica el OPR, el mayor segmento de los vendedores y compradores dentro del MERCADO INVESTIGADO lo constituyen extranjeros, principalmente estadounidenses y

canadienses, que deciden adquirir un inmueble, con fines recreativos o de retiro, en la Ribera del Lago de Chapala.

Así, los corredores de bienes raíces que participamos en el MERCADO INVESTIGADO, a diferencia de cualquier homólogo en otras partes del país, tenemos que hacer frente, necesariamente, a gastos indirectos derivados de los servicios de valor agregado,[264] los cuales justifican el cobro de un honorario diferenciado y superior de aquél que cobra otro corredor de bienes raíces en cualquier otra región del país, donde estos servicios adicionales no tienen que prestarse.

No basta con que la CFC invoque la existencia de uno o muchos documentos en el EXPEDIENTE, sea que nos correspondan a nosotros o a otro corredor asociado a GIL, de los que se evidencie la existencia de operaciones en las que se cobraron honorarios del siete o del diez por ciento del precio final de venta del inmueble correspondiente, sino que, para efecto de que se pudiera determinar que el cobro de estos honorarios fue indebido, la CFC tendría que haber demostrado que éstos honorarios cobrados no reflejan la prestación de ninguno de los servicios de valor agregado que han sido mencionados, y cuyo costo indirecto tenemos que asumir como parte de nuestra operación normal los agentes de bienes raíces que les prestamos servicios de corretaje a extranjeros que radican fuera del país, en comparación con otro agente que le presta servicios a una clientela nacional y local.

Este aumento considerable en las responsabilidades de un corredor de bienes raíces que presta sus servicios dentro del MERCADO INVESTIGADO justifica que los asociados de GIL solamente nos sintamos cómodos trabajando en colaboración con otro agente a quien conocemos y el cual, en la gran mayoría de los casos resulta ser otro agente asociado a GIL, porque como agentes que representamos a un vendedor que nos da la custodia de su inmueble, y de todos los bienes muebles que éste contiene, no se explicaría que le permitiéramos el acceso irrestricto al inmueble, sin nuestra presencia

---

[264] Los emplazados señalan los siguientes gastos indirectos y servicios de valor agregado: el pago de personal administrativo bilingüe; servicio telefónico de larga distancia internacional; el manejo de documentación en dos idiomas; tenemos necesariamente que estar presentes en el inmueble (en forma personal o por conducto de alguno de sus empleados) para que puedan visitarlo los compradores interesados, o bien, tener que llevar siempre a los compradores potenciales para que lo vean, ante ausencia física del vendedor en el inmueble objeto de la venta; tenemos la custodia de las casas que, en la gran mayoría de las veces, se encuentran totalmente amuebladas; asesoramos y apoyamos a los clientes en materia fiscal y migratoria, principalmente, ya sea mediante la gestión directa de ciertos trámites por parte de la agencia (que otros corredores de bienes raíces de otras zonas del país no realizan), o propiciado la contratación de los servicios de un profesionista que pueda resolver situaciones más complejas; conseguimos directamente cualquier servicio que el vendedor o el comprador requieran para hacer reparaciones mayores o menores al inmueble, que permitan que la operación se materialice (plomería, electricidad, albañilería y pintura, etc.), nuevamente ante la ausencia física del vendedor en el inmueble objeto de la operación; tenemos que mantener cuentas en pesos y en dólares. En otro servicio no reglamentado en México, pero de uso generalizado en los Estados Unidos de América y en Canadá, es la institución conocida en inglés como *"escrow"*, que no tiene una traducción directa al español, y por virtud de la cual: (i) el comprador de alguna manera "deposita" y "cede" al prestador del servicio, los derechos sobre el dinero depositado, necesario para comprar el inmueble, con la limitación de que éste sólo puede ser utilizado precisamente para la compra de la casa o para su devolución) y/o (ii) el vendedor autoriza al prestador del servicio para que realice ciertos actos administrativos para que se materialice la venta, si y sólo si ya se ha recibido el depósito del dinero para el pago del precio. Así las cosas, el prestador del servicio del *"escrow"* se convierte en un auténtico intermediario independiente e imparcial de las partes. Dada la cultura comercial y las costumbres de los clientes que normalmente atendemos los asociados de GIL, adicionalmente a su ausencia física del lugar del cierre de la operación, muchas o todas estas funciones típicas de las operaciones de *"escrow"*, que no son típicas de ninguna otra operación de corretaje de bienes raíces en el país, acaban siendo desempeñadas por las buenas prácticas comerciales de los agentes de bienes raíces serios, profesionales y éticos, que normalmente caracterizamos a los miembros de GIL.

física, a otra persona física que representara a un posible comprador, a quien no conociéramos o de quien, por lo menos no tenemos buenas referencias, y a quien no lo respalda otra agencia sería, sólida y solvente, que pueda responder por cualquier contingencia que pueda derivarse de nuestra autorización para tener acceso al inmueble, junto con los posibles compradores interesados, sin que se encuentre presente, en todo momento, el agente representante del vendedor.

Resulta entonces que si un inmueble tuviera que ser visitado por quince compradores potenciales antes de que se materialice una venta, por decir cualquier número, como agentes representantes del vendedor tendríamos que (i) asistir personalmente a las quince visitas para cerciorarnos de que el inmueble y los bienes que contiene no se vean afectados durante la visita, o ii) prestarle las llaves a una persona desconocida y asumir cualquier riesgo de las quince visitas, o iii) adoptar una medida intermedia, sensata, eficiente y pro-competitiva, de prestarle las llaves a un competidor en el cual podemos depositar una confianza análoga a la responsabilidad que asumimos frente al vendedor.

Si como agentes representantes del vendedor tuviéramos que estar presentes, necesariamente, en todas las visitas al inmueble, esta limitación desincentivaría la colaboración entre agencias y la justificación de "*compartir*" los honorarios por la comisión pactada con el cliente y, por consiguiente, se cerraría la competencia entre agencias de bienes raíces en lugar de estimularla.

Queda así demostrado que cada uno de los actos que la CFC imputa como generadores de "*indicios*" que apuntan a la supuesta comisión de prácticas monopólicas absolutas en realidad, o simplemente no existen, o son medidas totalmente apegadas a las mejores prácticas de mercado, que se traducen en acciones de valor agregado, no sólo para sus asociados, sino también para competidores y para los usuarios de los servicios que los contratan y que dan certeza y estabilidad a un segmento del mercado de corretaje de bienes raíces que requiere de un grado de conocimientos, de responsabilidad y riesgo profesional y de costos de operación que no tienen que enfrentar otras agencias o corredores de bienes raíces en otras regiones del país distintas del mercado objeto del presente procedimiento. Así, aún en el caso de que a pesar de las violaciones graves a las garantías individuales que se han cometido en mi contra, la CFC se negara a emitir una resolución en la que deje sin efectos el OPR y decida entrar al estudio de fondo de la supuesta práctica imputada, debe emitir una resolución en la que se nos absuelva por completo de cualquier responsabilidad.

Las manifestaciones anteriores resultan **inoperantes** en virtud de las siguientes consideraciones:

En primer lugar, por lo que hace a su manifestación relativa a que el hecho de citar una serie de contratos en el OPR en el que aparecen comisiones cobradas del siete y diez por ciento no resulta un indicio de una práctica monopólica absoluta, toda vez que la CFC no ofrece un "*porcentaje razonable*" de honorarios por corretaje y que los honorarios de corretaje de bienes raíces "*pueden y deben variar según el grado de complejidad de las ventas*" y en función de los "*gastos indirectos*", "*servicios adicionales*" o "*servicios de valor agregado*" resultan manifestaciones **gratuitas**.

En este tenor, los emplazados no ofrecen argumentos lógico-jurídicos que indiquen cómo es que los gastos indirectos, los servicios de valor agregado, los cursos de capacitación y regularización que refieren y la necesidad de trabajar en conjunto con otros agentes económicos como lo alegan, efectivamente constituyen las razones por las cuales se cobró precisamente la comisión establecida en el REGLAMENTO GIL o cómo es que la CFC habría llegado a conclusiones distintas y con ello desvirtuar la probable responsabilidad que les fue imputada. Aunado a ello, se advierte que el OPR no los emplazó porque el porcentaje de la comisión por concepto de servicios inmobiliarios fijado en el REGLAMENTO GIL fuera "*irrazonable*" o porque cobran un honorario "*diferenciado y superior*" del que cobra otro corredor de bienes raíces en cualquier parte del país. Tampoco se les emplazó por el hecho de que en sus relaciones comerciales puedan o no prestarle las llaves de una casa al agente inmobiliario del comprador para ver un inmueble. De hecho, los emplazados ni siquiera dan un ejemplo real de cuál es la comisión que se cobra en otras partes del país y cómo es que ello podría implicar la inexistencia de un acuerdo ilegal como el imputado presuntivamente en el OPR.

Por tanto, resultan irrelevantes los elementos y situaciones que refieren los emplazados, pues las imputaciones presuntivas del OPR versaron por la probable realización entre agentes económicos competidores entre sí de contratos, convenios, arreglos o combinaciones entre sí cuyo objeto o efecto fue fijar, elevar, manipular o concertar el monto de la comisión a cobrar por la prestación de los servicios proporcionados por asesores en bienes raíces, corredores, agentes, administradores y, en general, profesionales del ramo inmobiliario en la Ribera del Lago de Chapala.

Dicha imputación se acreditó con tres ejemplares del REGLAMENTO GIL, elemento de convicción que no niegan los emplazados, así como tampoco niegan con sus manifestaciones haber cobrado las comisiones que dicho reglamento estipulaba, las cuales coinciden con la "*serie de contratos*" que refieren en su argumento y en los cuales se cobraron comisiones del siete y diez por ciento, tal y como lo estipulaban las disposiciones del REGLAMENTO GIL.

De esta forma, los emplazados se equivocan al considerar que era la CFC en el OPR quien tenía que demostrar que los cobros realizados precisamente por el monto a que se refiere el acuerdo presuntivamente imputado derivan de una situación distinta al REGLAMENTO GIL. Si los emplazados afirman que esa comisión se cobra derivado de cualquier otra circunstancia como las que mencionan, tendrían que haberlo demostrado; sin embargo, no ofrecieron algún medio de convicción que tendiera a ello.

Por tanto, los emplazados no formulan razonamientos lógico-jurídicos ni ofrecen elementos de convicción que combatan las imputaciones presuntivas del OPR que operan en su contra, sino que se limitan a brindar supuestas "*justificaciones*" del cobro de un "*honorario diferenciado y superior*", siendo que tal situación no formó parte de las imputaciones con las cuales se acreditó su probable responsabilidad.

Con independencia de lo anterior, se advierte a los emplazados que de conformidad con el artículo 28 de la CPEUM y la Exposición de Motivos de la LFCE, las prácticas monopólicas absolutas son ilegales *per* se, por lo que no existe justificación alguna para su comisión. En este tenor, dicho precepto constitucional ordena al legislador ordinario castigarlas severamente y sin excepción pues ocasionan un daño al proceso de competencia y libre concurrencia y un impacto directo y negativo sobre el consumidor y la economía en general.

Las conductas descritas en el artículo 9° de la LFCE, como la fijación, elevación, concertación y manipulación de precios (fracción I de dicho precepto), impiden a la sociedad obtener los beneficios de la competencia económica, como mejores precios y mayor calidad en los productos y servicios. El resultado de la comisión de prácticas monopólicas absolutas es que los oferentes de un bien o servicio dentro de un mercado logran incrementar sus beneficios a costa de una pérdida de eficiencia y de la apropiación indebida de los recursos de sus clientes y consumidores.[265] Cuando el precio se fija por encima de su nivel competitivo, los participantes en el mercado afectado deben destinar mayores recursos económicos para obtener la prestación de servicios inmobiliarios, lo que indudablemente afecta su economía, ya que se ven obligados a pagar un precio mayor que el que hubieran pagado sin la existencia de la práctica. El hecho de que pudieran existir elementos que influyen en los costos que enfrentan los corredores no es una razón que pueda esgrimirse para justificar que exista un acuerdo en el que se fijan, elevan, conciertan o manipulan los precios y en ninguna parte del artículo 9° se establece como una eximente de responsabilidad que los prestadores de un servicio enfrenten costos diferentes a los que enfrentan otros prestadores del servicio en otro lugar, básicamente porque como se ha explicado, se trata de una conducta que implica la eliminación de competencia entre quienes deberían comportarse como competidores (incluso en el precio), conducta que incluso el artículo 28 de la CPEUM considera debe ser sancionada severamente.

Por su parte, las manifestaciones relativas a que la CFC tendría que haber demostrado que los honorarios cobrados no reflejan la prestación de servicios de valor agregado mencionados por los emplazados, son manifestaciones **gratuitas** que **no combaten** las imputaciones vertidas en el OPR, por lo siguiente:

Los emplazados omiten que la carga de la prueba les corresponde precisamente a ellos, por lo que los emplazados son los responsables de ofrecer todos los elementos de convicción que consideren necesarios para acreditar su dicho. Asimismo, el objetivo de la COFECE no es determinar cuál comisión sería el monto más adecuado por la prestación de servicios inmobiliarios ni determinar si dicha comisión refleja o no la prestación del servicio con todos los gastos indirectos que los agentes tuvieran que asumir; contrario a ello, la facultad de esta autoridad reside en velar por el correcto funcionamiento de los mercados y por garantizar el proceso de competencia y libre concurrencia, y en su caso, sancionar prácticas que dañen el mercado, como lo es la comisión de

---

[265] La Exposición de Motivos de la reforma a la LFCE publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, establece dicha situación y señala lo siguiente: "[...] *CAMARA DE ORIGEN: DIPUTADOS ---EXPOSICION DE MOTIVOS---MÉXICO, D.F., A 26 DE NOVIEMBRE DE 1992---INICIATIVA DEL EJECUTIVO---CC. SECRETARIOS DE LA CAMARA DE DIPUTADOS---DEL H. CONGRESO DE LA UNION---PRESENTES---El texto legal que se propone define las prácticas monopólicas absolutas, entre las que se incluyen los contratos, convenios, arreglos o combinaciones entre agentes económicos competidores entre sí, **cuyo objeto** sea: **fijar, elevar o manipular los precios de venta o compra de bienes o servicios**; obligar a no producir, procesar, distribuir o comercializar sino solamente una cantidad restringida o limitada de bienes o la prestación de un número, volumen o frecuencia restringidos o limitados de servicios; **dividir, distribuir, asignar o imponer porciones o segmentos de un mercado**; o el establecimiento, concertación o coordinación de posturas o la abstención en las licitaciones, concursos, subastas o almonedas públicas.---Los actos consistentes en prácticas monopólicas absolutas, se prevé sean **nulos de pleno derecho y los agentes económicos que incurran en ellos se hagan acreedores a las sanciones establecidas en el propio ordenamiento**.---De aprobarse la iniciativa de ley que someto a su consideración, se tiene proyecto **actuar enérgicamente y sin excepciones contra las prácticas absolutas, pues es poco probable que éstas reporten ventajas en eficiencia y siempre tienen un impacto directo y negativo sobre el consumidor y la economía en general.*** [...] ***Las prácticas monopólicas absolutas representan una conducta que se debe castigar, pues se da entre competidores, sin que exista integración productiva o distributiva que permita inferir que existen ganancias en eficiencia. Es importante que la ley emita un mensaje claro acerca de la ilegalidad de este tipo de prácticas y las castigue severamente. En este sentido, se subraya su carácter eminentemente disuasivo***. [...]". [Énfasis añadido].

una práctica monopólica absoluta de fijación de precios derivada de la realización de un acuerdo colusorio entre competidores que, en este caso, se actualiza en el REGLAMENTO GIL.

Con independencia de la existencia de los servicios de valor agregado que refieren los emplazados –mismos que no acreditan y que, como se dijo anteriormente **no combaten** el OPR–, el hecho de que el precio fijado por los emplazados reflejen o no sus gastos de operación o el valor de los "servicios de valor agregado" que dicen prestar, no es requisito para actualizar los supuestos normativos del artículo 9°, fracción I de la LFCE, ni mucho menos pueden significar una justificación para su realización, pues basta que dos competidores se pongan de acuerdo para fijar el precio de la comisión de servicios inmobiliarios para que ésta se tenga por acreditada y, por ende, se tengan por acreditados los efectos nocivos al proceso de competencia y libre concurrencia. Finalmente, lo único que puede resolver en este caso la COFECE es si se cometió o no una práctica monopólica absoluta consistente en la fijación del precio de los servicios inmobiliarios entre competidores, y no si un honorario es debido o indebido en la medida que se refleje en el servicio prestado, pues en ninguna parte de la LFCE se faculta a esta COFECE a realizar este análisis, ni tampoco se exige para acreditar la conducta prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE.

Lo que señalan los emplazados no hace sino confirmar las imputaciones presuntivas realizadas en el OPR y que la conducta que desplegaron es nociva para los mercados. Así, los propios emplazados señalan que "*los honorarios que se causen por el corretaje de bienes raíces, pueden y deben variar según el grado de complejidad de las ventas de los inmuebles, así como de los servicios adicionales al mero corretaje que necesitan prestarse para que éstas se cierren*".[266] Con ello, no hacen sino reconocer que precisamente el precio a cobrar debería depender de la decisión **independiente** de cada agencia o corredor y no de un acuerdo previamente concertado con sus competidores. Asimismo, los emplazados señalan que existen niveles de servicio para los cuales se les prepara y actualiza permanentemente en cursos de capacitación y regulación que consideran "*necesarios*" para ser admitidos y permanecer como asociados de GIL, lo que no hace sino demostrar que la admisión a GIL no es automática. También señalan que "*en la mayoría de los casos*" la colaboración se da con otro agente asociado a GIL, lo cual sólo refuerza la importancia relativa que tiene tal asociación para operar como corredor en Chapala.

Finalmente, se advierte un reconocimiento por parte de los emplazados a "*compartir sus honorarios*" con el resto de los miembros de GIL, situación que estaba prevista en el REGLAMENTO GIL, tal y como se aprecia a continuación:

> "[...] ***SECCIÓN 7. COMISIONES E IMPUESTOS.***
> *a) En lo que se refiere a inmuebles residenciales (que consistan en menos de 6 casas), ningún Corredor o agencia asociado al GIL cobrará menos del 7% (siete por ciento) de comisión sobre el precio de venta del inmueble cuando éste sea de hasta $499,999.99 dólares estadounidenses. Se cobrará un mínimo del 5% (cinco por ciento) de comisión sobre cualquier precio de venta superior a $499,999.99. Para inmuebles comerciales y lotes, la comisión no será menor del 10% (diez por ciento) del precio de venta, cuando este sea de hasta $299,999.99 dorales estadounidenses. Cuando el precio de venta sea superior a $299,999.99 dólares, la comisión será del 8% (ocho por ciento) mínimo. Todas las comisiones se basan en el precio de venta de la propiedad. Todas las comisiones negociadas en ausencia del Corredor*

[266] Página 55 de los escritos de contestación al OPR de JAIME NIEMBRO y AJIJIC; así como CHAPALA REALTY y RICHARD TINGEN; página 56 de los escritos de contestación al OPR de DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA así como MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY; página 38 del escrito de contestación al OPR de GIL.

se mantendrán según lo plasmado en el contrato. La comisión que cobren los Corredores/agencia no será menor del 6% (seis por ciento) cuando se trate de cualquier zona de desarrollo que consista en más de 6 (seis) residencias. La comisión pagada a la agencia co-corredora en cualquiera de tales desarrollos permanecerá al 3.5% (tres punto cinco por ciento).

[...]

c) La comisión correspondiente a la agencia vendedora aparecerá impresa en todos los registros del SLM. Las comisiones serán del 3.5.% (tres punto cinco por ciento) y 5% (cinco por ciento) del total de la comisión en los casos de precios máximos de venta mencionados en el inciso a) anterior, y luego, 50% (cincuenta por ciento) de la cantidad de la comisión sobre los indicados $499,999.99 dólares (cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares 99/100 USD) y lotes de hasta $299,999.99 dólares (doscientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares 99/100 USD) para cada agencia de co-corretaje. La comisión pagada a la oficina de co-corretaje en cualquier desarrollo que el Corredor contratante haya contratado al 6% (seis por ciento) permanecerá al 3.5% (tres punto cinco por ciento). [...]".[267]

Por tanto, sus manifestaciones implican una confesión en términos de los artículos 96, 199 y 200 del CFPC, las cuales tendrá que analizarse frente al resto de los elementos de convicción que obren en el EXPEDIENTE, por lo que, en obvio de repeticiones innecesarias, se remite a los emplazados al apartado titulado "*VALORACIÓN Y ALCANCE DE LAS PRUEBAS*" de la presente resolución.

c) El artículo 2268 del CÓDIGO CIVIL establece lo siguiente:

"Artículo 2268.- Los honorarios deberán de fijarse en el contrato mismo de prestación de servicios técnicos o profesionales. En caso de omisión a esta disposición, las partes los fijarán de acuerdo a los siguientes lineamientos:

I. La costumbre del lugar;

II. Importancia de los trabajos prestados;

III. Asunto o caso en que se prestaren;

IV. Facultades pecuniarias del que recibe el servicio; y

V. Prestigio y reputación del prestador.

Si los servicios prestados estuvieren regulados por el arancel, éste servirá de norma para fijar el importe de los honorarios debidos" **|Énfasis añadido|.**

Una disposición prácticamente idéntica es el artículo 2607 del Código Civil Federal,[268] de aplicación supletoria en materias mercantil y federal.

Los propios códigos civiles destacan la importancia y los beneficios públicos de los "*aranceles*" como un medio eficaz para dirimir las posibles controversias que pudieran surgir en la fijación de los honorarios por la prestación de un servicio.

Estos artículos dejan claro que no todos los servicios, aunque se refieran a un mismo mercado, son iguales y, por lo tanto, plantean diferentes elementos que pueden hacer subir o bajar el precio de los honorarios prestados dentro de un mismo campo del

[267] Folios 298 y 299.

[268] "*Artículo 2607.- Cuando no hubiere habido convenio, los honorarios se regularán atendiendo juntamente a las costumbre del lugar, a la importancia de los trabajos prestados, a la del asunto o caso en que se prestaren, a las facultades pecuniarias del que recibe el servicio y a la reputación profesional que tenga adquirida el que lo ha prestado. Si los servicios prestados estuvieren regulados por arancel, éste servirá de norma para fijar el importe de los honorarios reclamados.*"

conocimiento, a saber: la dificultad de los servicios, la importancia del asunto, la capacidad de quien paga los servicios, la reputación y preparación de quien los presta, etc.

Así, si existen dos disputas por los honorarios que deben cobrarse por la prestación de servicios médicos, no se harán las mismas consideraciones respecto de una operación de las amígdalas que respecto de otra en la que se realice un trasplante de un órgano, ni se considerará igual a un médico cirujano general recién titulado, que a un especialista con varios posgrados y muchas cirugías dentro de su área de especialización, ni tampoco si el paciente es un indigente o millonario.

Las manifestaciones de los emplazados resultan **inoperantes**, por las siguientes consideraciones:

En primer lugar, los emplazados ni siquiera establecen de qué forma los artículos que citan podrían implicar que no se actualiza una práctica monopólica absoluta. Sólo mencionan que en esos ordenamientos existe una figura que se llama "*aranceles*" y que sirve como un medio eficaz para dirimir las posibles controversias que pudieran surgir en la fijación de honorarios por la prestación de un servicio, pero no explican por qué ese hecho efectivamente podría impedir que el REGLAMENTO GIL acredita la existencia de un acuerdo prohibido por la LFCE en su artículo 9°. Por tanto, se advierte que se trata de manifestaciones que **no combaten** lo establecido en el OPR.

Por otro lado, con independencia de que no es competencia de esta autoridad pronunciarse sobre un conflicto de normas como el que plantean, si lo que pretenden los emplazados es que el REGLAMENTO GIL se puede homologar a un "*arancel*", dicha pretensión carece de sustento.

Conforme a las propias transcripciones que hacen los emplazados, un arancel es un sistema por medio del cual se previenen los conflictos ante la falta de convenio entre las partes; es decir, es una norma supletoria a la autonomía de la voluntad. En este aspecto, un arancel cuenta con determinados elementos esenciales que lo hacen ser tal:

a) El sistema de pago de honorarios profesionales mediante un arancel es el resultado de un acto materialmente legislativo, mismo que debe mediar en publicación oficial.

b) El arancel se aplica de manera general para el pago de los honorarios profesionales a todos los profesionistas, no únicamente a los miembros de GIL.

c) Exclusivamente aplicará en caso que el profesionista que presta un servicio y el cliente o clientes que lo reciban no se hayan puesto de acuerdo en el costo del mismo con anterioridad a que éste haya sido devengado.[269]

---

[269] Por su parte, la LEY DE PROFESIONES señala: "***Artículo 7°***.- *Son derechos de los* ***profesionistas*** *que ejerzan en el Estado, además de los establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la particular del Estado y en las leyes y reglamentos que de ella emanen: I.* ***Cobrar justa remuneración por la prestación de sus servicios profesionales*** *conforme a lo que se establezca por acuerdo con el cliente o patrón; o según lo dispuesto por el Código Civil del Estado o por otros ordenamientos aplicables;* ***o por lo que determine el arancel correspondiente****; o por lo que señale la costumbre de acuerdo a la importancia de los trabajos prestados. A falta de los anteriores, lo que se resuelva en el laudo arbitral que se enuncia en la presente Ley, o por la remuneración que determine juez competente previo el procedimiento correspondiente.* [...]". De hecho, el CÓDIGO CIVIL (que reproduce el contenido del Código Civil Federal), establece para el caso del contrato de prestación de servicios técnicos o profesionales que "*Artículo 2268.- Los honorarios deberán de fijarse en el contrato mismo de prestación de servicios técnicos o profesionales. En caso de omisión a esta disposición, las partes los fijaran de acuerdo a los siguientes lineamientos: I. La costumbre del lugar; II. Importancia de los trabajos prestados; III. Asunto o caso en que se prestaren; IV. Facultades*

De lo argumentado se sigue que los emplazados no pueden afirmar que la comisión establecida en el REGLAMENTO GIL es un arancel, ya que dicho "*arancel*" no pasó por un proceso legislativo, ni fue publicado en ningún medio oficial para el conocimiento de todos los agentes inmobiliarios para que éstos pudieran hacer uso de esa comisión.

Aunado a ello, los emplazados tampoco acreditan que la comisión a la cual pretenden darle el trato de "*arancel*" pueda usarse para suplir la voluntad de las partes, en caso que no existiere convenio de la comisión a pagar entre quién ha de prestar el servicio y quién debe recibirlo,[270]

---

pecuniarias del que recibe el servicio; y V. Prestigio y reputación del prestador. ***Si los servicios prestados estuvieren regulados por el arancel, este servirá de norma para fijar el importe de los honorarios debidos.*** " El concepto de arancel también se utiliza como norma supletoria para el caso de falta de acuerdo entre las partes para el caso de los curadores, los interventores en una sucesión o en el caso de contrato de obra a precio alzado.

[270] En este sentido, la interpretación del PJF ha sido consistente con lo señalado, según se advierte en los siguientes criterios: ***"HONORARIOS PROFESIONALES. A FALTA DE CONVENIO EXPRESO PROCEDE SU PAGO CONFORME A LA LEY DEL ARANCEL, AUNQUE EL ACTOR (ABOGADO) NO MENCIONE EN SU DEMANDA QUE LOS RECLAMA CON BASE EN DICHA LEY, SI DEMOSTRÓ DURANTE EL JUICIO QUE PATROCINÓ A SU CLIENTE EN EL NEGOCIO PARA EL QUE FUE CONTRATADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).*** *El artículo 2539 del Código Civil para el Estado establece, en lo conducente, que el que presta y quien recibe o aprovecha los servicios profesionales, pueden fijar, de común acuerdo, retribución debida por ellos; por su parte, el diverso numeral 2540 de ese mismo ordenamiento legal, dispone que cuando no hubiere habido convenio, los honorarios se regularán atendiendo justamente a la costumbre del lugar, a la importancia de los trabajos prestados, a la del asunto o caso en que se prestaren, a las facultades pecuniarias del que recibe el servicio y a la reputación profesional que tenga adquirida el que lo ha prestado,* ***y que si los servicios prestados estuvieren regulados por arancel, éste servirá de norma para fijar el importe de los honorarios reclamados.*** *A su vez, el artículo 1o. de la ley del arancel para el Estado de Veracruz señala, en lo que interesa, que los honorarios de los abogados postulantes podrán fijarse por acuerdo entre el que presta los servicios y quien los recibe o aprovecha, y el diverso numeral 2o. indica que* ***a falta de acuerdo o convenio entre los interesados o cuando los honorarios hayan de ser pagados por la parte perdidosa, se aplicarán las disposiciones de ese arancel.*** *De la interpretación armónica y sistemática de los preceptos aludidos se desprende que* ***el monto de los honorarios se regula conforme al convenio****, por lo que basta la exhibición de éste para tener por demostrado el monto que el profesional tiene derecho a cobrar, empero, de no existir tal convenio, y en caso de que el servicio profesional se encuentre regulado en la ley del arancel, el artículo 2540 del código sustantivo en cita no impone al accionante la carga de probar, en el juicio, qué cantidad debe retribuírsele por la prestación de sus servicios, sino que remite a dicha ley arancelaria, entendiéndose así, que lo releva de probar en el procedimiento el monto a cobrar, precisamente, por la existencia de una legislación en la que se señala el pago que debe percibir al patrocinar o asesorar a su cliente, y sólo subsiste la carga de la prueba, cuando el servicio profesional no se encuentra regulado en la ley del arancel. De esta manera, si en la acción de cobro de honorarios por la prestación de un servicio profesional, en la que no se celebró convenio, pero con las pruebas aportadas en el juicio el abogado demostró que patrocinó a su cliente, debe condenarse a su pago conforme a la ley del arancel, aunque no haya expresado en la demanda que ejercitaba el cobro con base en dicha ley, aun cuando la cuantificación de los mismos, precisamente a falta de convenio expreso en ese sentido, deba hacerse en ejecución de sentencia."* Registro: 180,876. [J]; 9a. Época; TCC; SJF; VII, Agosto de 2004; Pág. 1613; ***"HONORARIOS POR LAPRESTCIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES. CUANDO EXISTE CONVENIO ENTRE LAS PARTES, RESULTA INAPLICABLE EL ARTÍCULO 2460 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO (VIGENTE HASTA EL 21 DE JUNIO DE 2002).*** *El citado artículo prevé la forma en la que se regulan los honorarios por la prestación de servicios profesionales cuando no existe convenio entre las partes, incluso* ***establece que si los servicios prestados estuvieran regulados por arancel, éste servirá para fijar el importe de los honorarios reclamados; de lo que se desprende que el precepto en mención requiere para su aplicación que no exista convenio entre las partes respecto del pago por la prestación de servicios profesionales*** *o que, no habiendo convenio,* ***los honorarios estén regulados por arancel.*** *De modo que cuando existe un convenio celebrado entre las partes, aunque sea verbal, respecto del pago de honorarios y éste está acreditado ante la Sala aunque no así su monto, basta ese requisito para la inaplicabilidad del artículo en mención."* Registro: 183,529. [T]; 9a. Época; TCC; SJF; VII, Agosto de 2003; Pág. 1757; ***"HONORARIOS. SU MONTO DEBE SUJETARSE A LO CONVENIDO POR LAS PARTES Y SOLO A FALTA DE CONVENIO DEBE ESTARSE A LA LEY DEL ARANCEL DE ABOGADOS.*** *Si se celebra un contrato de servicios profesionales en el que se pacta determinado porcentaje del valor real del inmueble materia de un juicio, por concepto de honorarios, debe estarse a dicho convenio para cuantificar el monto de dichos honorarios y no a lo dispuesto en la Ley del Arancel del Abogado, habida cuenta que los artículos 1o. y 2o. de este ordenamiento,* ***claramente determinan que los honorarios de los abogados serán fijados preferentemente por convenio de los interesados, y que sólo a falta de convenio se estará a lo dispuesto en el arancel."*** Registro: 204,218. [T]; 9a. Época; TCC; SJF; VII, Septiembre de 1995; Pág. 561; ***"ARANCEL PARA CONTADORES EN EL ESTADO DE JALISCO.*** *El arancel para contadores, de 5 de mayo de 1841, del Estado de Jalisco, es una copia exacta del de fecha 12 de febrero de 1840, mandado observar provisionalmente por la Suprema Corte de Justicia; pero*

sino al contrario, de la evidencia que obra en el EXPEDIENTE no puede considerarse así, pues el propio REGLAMENTO GIL utiliza un lenguaje imperativo al hablar de la fijación de una comisión , por ejemplo: "*Ningún corredor de GIL cobrará menos de siete por ciento*", "*A partir del 1° (primero) de julio de 2003, ningún corredor de GIL cobrará menos del 7%*" o "*ningún corredor o agencia asociado a GIL cobrará menos del 7%*". Esa evidencia implica que no se trata de una norma "*supletoria*", sino del porcentaje que se cobrará a los clientes directamente, no a falta de convenio específico.

En este orden de ideas, al no tratarse de un arancel profesional el monto de la comisión que cobran por la prestación de sus servicios debe establecerse conforme al contrato que celebre con su cliente, y no estar determinado de manera fija en el REGLAMENTO GIL, toda vez que dicha conducta actualiza los supuestos previstos en la fracción I del artículo 9° de la LFCE.

Lo anterior se corrobora con el propio dicho de los emplazados en el sentido de que "*no todos los servicios, aunque se refieran a un mismo mercado, son iguales y, por lo tanto, plantean diferentes elementos que pueden hacer subir o bajar el precio de los honorarios prestados dentro de un mismo campo del conocimiento*", motivo por el cual, fijar una comisión elimina la competencia que puede existir entre los miembros de GIL, en perjuicio de los consumidores y la sociedad en general.

Además, los emplazados no acreditan que, en todo caso, la comisión que ellos llaman "arancel" sea una norma general que sirva a los jueces correspondientes para determinar a cuánto ascienden sus honorarios en el caso de que, no existiendo convenio con sus clientes, exista alguna controversia al respecto.

Finalmente, por lo que hace al "ejemplo" de los emplazados relativo a las disputas por la prestación de servicios médicos, se señala que sus manifestaciones resultan **generales y abstractas**, con las cuales no combaten las imputaciones presuntivas del OPR, sino que resultan situaciones que no guardan relación alguna con los hechos materia del presente procedimiento.

---

aun cuando la observancia de aquél fue ordenada para el departamento del Estado de Jalisco en la época de la República Central, suponiendo que hubiera llegado a tener el carácter de ley, quedó derogada por no estar en consonancia con el Pacto Federal de 1857. El arancel de 12 de febrero de 1840, mandado observar provisionalmente por la Suprema Corte Civil y 6o., transitorio, del de Procedimientos Civiles de 1884, y antes de su derogación era aplicable en los departamentos en que se dividió la República Central, pero desde el momento en que se estableció la República Federal, las entidades que la formaron, en uso de su soberanía, fijaron los aranceles para el pago de honorarios, quedando a la Federación reservado el derecho de expedir leyes en materia de carácter general, en las cuales no puede quedar comprendida la formación de aranceles para el pago de honorarios en toda la República, y como el de 1841, no fue expedido por el Poder Legislativo del Estado de Jalisco, no puede decirse que tenga la naturaleza de una ley vigente, circunstancia por la que el juzgador no puede ni debe aplicar las proporciones fijadas en el repetido arancel, para hacer el cálculo de lo que corresponde por concepto de honorarios a unos peritos, sino fijarlos de acuerdo con la ley vigente en la época en que dichos honorarios se causaron, y regularlos, en ausencia de convenio, atendiendo tan sólo a la costumbre del lugar, a la importancia de los trabajos prestados, a la del asunto o caso en que se prestaron, a las facultades pecuniarias de quien recibió el servicio, y a la reputación que tuviera adquirida quien los prestó." Registro: 356,421. [T]; 5a. Época; SJF; VII; Pág. 3112; y ***"SERVICIOS PROFESIONALES PAGO DE LOS (LEGISLACIÓN DE TAMAULIPAS).*** *De acuerdo con el artículo 2o. del arancel vigente en el Estado de Tamaulipas,* ***los honorarios de profesionistas que no estén sujetos a arreglo, por común acuerdo entre el que presta y el que recibe los servicios, deben regularse conforme a las disposiciones del propio arancel****, sin que valga decir en contrario, que éste no fija cuotas para el amparo, porque en su artículo 8o. habla de los juicios en general: en los siguientes, se refiere, en términos amplios, a los negocios; en su artículo 12, alude a los negocios inestables en dinero; en el 16, habla de cualquier asunto profesional, y por último, para los casos no previstos en el mismo arancel, establece que se acuda a dos peritos facultativos en los trabajos de que se trate; y nada impide aplicar a los juicios de amparo los preceptos conducentes, tomados por analogía, ya que por los términos precisos del propio arancel, no pueden estimarse excluidos de las divisiones que fija, los juicios de amparo, que son verdaderos juicios, aun cuando al hacerlos valer contra sentencias, tengan la apariencia de un recurso, ya que siempre reúnen las características de los juicios propiamente dichos, tanto por los requisitos de su iniciación y sustanciación, como por el emplazamiento e intervención de las partes interesadas."* Registro: 358,328. [TA]; 5a. Época; 3a. Sala; SJF; Tomo XLIX; Pág. 745.

2.4. Características del MERCADO INVESTIGADO.

ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS[271] señalaron:

> **Es falso que la Ribera del Lago de Chapala, Jalisco se encuentre apartada o aislada donde algún otro corredor pueda tener participación en este mercado, pues se encuentra a escasos treinta minutos de distancia de la ciudad de Guadalajara, esto es, menos de cincuenta kilómetros. Así, no se podría entender como un lugar apartado, pues podríamos tomar como ejemplo lo señalado por el artículo 327 del CFPC, respecto de los términos a cumplir tratándose de contestaciones de demanda, que dependerá de la distancia en donde se realice la notificación para efecto de que el demandado pueda dar contestación a una demanda, siendo este a razón de la distancia y pues únicamente como ejemplo del municipio de Chapala a la capital de Jalisco no versa término extemporáneo más que el señalado dentro de la legislación, dando a entender que la distancia no se puede considerar como lejana de la ciudad Guadalajara al municipio de Chapala, por lo que resulta infundado el pretender creer que el municipio de Chapala se encuentra suficientemente apartado para no poder ser atendido por cualquier otro agente de bienes raíces.**
>
> **Resulta falso que la mayoría de los clientes potenciales desconozca el idioma español, pues dentro de las constancias del EXPEDIENTE no existe prueba que así lo determine, además, cuando se trata de extranjeros, éstos dominan más de un idioma, incluyendo el español. Por tanto, resulta infundada la apreciación de la CFC al respecto.**
>
> **Asimismo, resulta falso que los clientes potenciales no cuenten con el tiempo suficiente para la realización de una buena compra. Al día de hoy existe Internet, que es una herramienta útil para realizar una buena investigación y que desde la fecha en que se efectuó la investigación por parte de la CFC hasta el día de hoy, existen un sinfín de sitios en Internet que se pueden visitar como cliente potencial para decidir sobre la compra o venta de un bien raíz. Lo anterior depende del tiempo que cada persona crea suficiente para realizar su compra; situación que constituye una apreciación subjetiva, por lo que resulta infundada la apreciación de la CFC al respecto. También resulta falso que los clientes potenciales desconozcan el mercado y sus precios, pues dentro de las constancias que integran el EXPEDIENTE no existe prueba que acredite que los clientes desconocen el precio de las propiedades o el mercado, por lo que esta es una imputación subjetiva, basada en determinaciones propias que carecen de sustento legal y de fuerza probatoria.**

Las manifestaciones anteriores resultan **inoperantes** por **gratuitas**, toda vez que los emplazados no formulan razonamientos que justifiquen cómo es que la distancia que pudiera existir entre la Ribera del Lago de Chapala y Guadalajara, Jalisco; el hecho de que sus clientes potenciales conozcan el idioma español; que cuenten o no con el tiempo suficiente para la realización de una "*buena compra*"; la posibilidad de que tengan acceso a Internet y que conozcan el mercado y los precios de las propiedades en venta, podrían considerarse como elementos para cambiar las conclusiones del OPR ni cómo es que ello controvierte las imputaciones que operan en su contra.

[271] Páginas 27 a 32 de su escrito de contestación al OPR.

Así, las afirmaciones que impugnan los emplazados formaron parte de un pronunciamiento de la CFC contenido en el apartado "*III. Consideraciones de derecho*", inciso "*E. Características del MERCADO INVESTIGADO*" del OPR para describir los factores que los corredores y agentes asociados a GIL y AMPI CHAPALA tienen a su favor.[272]

No obstante, dicho pronunciamiento no fue un elemento de convicción que acreditara su probable responsabilidad conforme al OPR, sino que fue un señalamiento relacionado con la descripción del mercado, al identificarse como una razón, entre otras, por las cuales los clientes potenciales "*prefieren confiar, en general, en los servicios que les presta un corredor que cuenta con el reconocimiento y el respaldo de la asociación de mayor prestigio en su país de origen, pues este reconocimiento les brinda mayor seguridad y confianza*".

Sin embargo, ello no incide con el hecho que los emplazados hubieran fijado el porcentaje de las comisiones a cobrar por la prestación de servicios inmobiliarios al adherirse a GIL y AMPI CHAPALA y consentir la aplicación de las tarifas establecidas en el REGLAMENTO GIL. En este tenor, el OPR analizó la probable existencia de la práctica anticompetitiva en el apartado "*IV. Análisis de la Práctica*",[273] sin que controviertan los elementos de convicción por los cuales la CFC determinó la probable responsabilidad de los emplazados en la comisión, participación o coadyuvancia en la práctica monopólica prohibida prevista en el artículo 9°, fracción I de la LFCE.

Finalmente, los emplazados olvidan que la práctica que les fue imputada presuntivamente en el OPR es una práctica monopólica absoluta, misma que es perseguible y sancionable *per se*, sin que el número de miembros que participan en la misma, su porcentaje o representatividad en el mercado o las barreras que pudieran encontrar otros prestadores de servicios similares sean elementos a considerar para considerarla actualizada. Por ello, resulta irrelevante si los corredores inmobiliarios de otros municipios pueden o no prestar sus servicios en la Ribera de Chapala. Por las mismas razones, resulta irrelevante la analogía que pretenden establecer los emplazados en su ejemplo relativo a los términos previstos por el artículo 327 del CFPC para contestar una demanda.

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[274] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[275] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[276] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA[277] agregaron:

> **Es importante resaltar que el tipo de cambio que utiliza la CFC en todas las operaciones en las que intervenimos es el interbancario y no el que se publica en el DOF, como indebidamente lo ha presumido, sin ninguna base, indicio y/o prueba.**

Dicho argumento resulta **inoperante** por **no combatir** el OPR, ya que los emplazados pretenden combatir situaciones que no formaron parte de dicho oficio. En efecto, el OPR no analizó en ningún momento "*operaciones*" en las que se haya utilizado un "*tipo de cambio interbancario*". Así, en ninguna parte del OPR consta que la CFC se haya pronunciado sobre la utilización del tipo de cambio interbancario publicado en el DOF, en consecuencia, los emplazados realizan

[272] Página 23 del OPR.
[273] Página 24 del OPR.
[274] Página 62 de su escrito de contestación al OPR.
[275] *Ídem.*
[276] Página 61 de su escrito de contestación al OPR.
[277] Página 63 de su escrito de contestación al OPR.

manifestaciones erróneas y aluden situaciones que no formaron parte de las imputaciones presuntivas del OPR que operaron en su contra.

2.5. Contratos de exclusividad.

ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS señalaron:[278]

> **En lo que refiere a la elaboración y celebración de contratos de exclusividad realizados por diversas personas que forman parte del GIL, por concepto de corretaje de bienes inmuebles, esta práctica no puede considerarse por sí misma una práctica monopólica, pues primeramente tendríamos que saber si los contratos de exclusividad a que hace énfasis la CFC pudieran devenir de ilegales, ya que dicha práctica no es exclusiva de los miembros de GIL; por el contrario, es una costumbre que se realiza en todo el país, lo que significa que la voluntad de las partes de forma libre, sin coacción, de forma espontánea y por conveniencia, sujetan aquella voluntad en un documento que contiene precisamente el acuerdo de las partes y que en estricto sentido tiene plena validez y legalidad, pues en nuestra legislación civil se prevé el cobro de honorarios por prestación de servicios o el cobro debidamente remunerado por la prestación de un servicio.**
>
> **Además, la voluntad de las partes es libre y determina únicamente las condiciones a que se sujetan dos personas, nunca condiciones de un mercado o delimitan la actuación de diversos agentes frente a terceras personas; no se pudiera considerar como ilegal el pactar condiciones en una relación contractual y su temporalidad.**
>
> **Por ello, es infundado y falso que el celebrar contratos de exclusividad para corretaje de inmuebles con particulares afecte un mercado relevante y se consideren prácticas monopólicas, pues no depende de los agentes económicos el celebrar dichos acuerdos de voluntades, ya que en ellos intervienen diversas personas que no tienen relación con GIL. Por ejemplo, el realizar el aseo y mantenimiento de un inmueble puesto en venta en razón de que su propietario se encuentra fuera del país y esta persona requiere de un responsable en nuestro país y que se practique la administración y mantenimiento del mismo hasta lograr su venta.**

La manifestación anterior es **inoperante** en atención a las siguientes consideraciones:

En primer lugar, los emplazados tergiversan las imputaciones presuntivas del OPR, al señalar que los supuestos "*contratos de exclusividad*" a los que hizo énfasis la CFC no pueden considerarse ilegales, ya que es falso que éstos afecten un "*mercado relevante*". En efecto, el OPR en ningún momento señaló que los "*contratos de exclusividad*" fueran considerados ilegales o "*por sí mismos una práctica monopólica absoluta*". Tampoco realizó alguna imputación presuntiva por considerar que fuera ilegal el pactar condiciones en una relación contractual o su temporalidad.

En efecto, lo que señaló el OPR con relación a los contratos de intermediación inmobiliaria y opción de venta exclusivos fue lo siguiente:

> "[...] *La existencia del REGLAMENTO, las declaraciones de las personas relacionadas con GIL vertidas a lo largo del presente documento, los contratos de intermediación inmobiliaria y la omisión de GIL en*

[278] Páginas 30 y 31 de su escrito de contestación al OPR.

entregar el REGLAMENTO *a solicitud de esta autoridad, relacionados entre sí, robustecen los indicios de la existencia de la práctica investigada.* [...]

También deben considerarse para efectos probatorios los contratos de intermediación inmobiliaria a que se hará referencia, mismos que contienen las comisiones a cobrar por parte de los profesionales inmobiliarios, en términos consistentes con las disposiciones del REGLAMENTO *y de las declaraciones a que se hace mención en el párrafo precedente.* [...]

Relevantes también son a la investigación los documentos que DESCON *presentó como desahogo al requerimiento de información, mismos que consisten en copias certificadas de diversos contratos de opción de venta exclusiva vigentes al seis de diciembre de dos mil siete, de acuerdo con el dicho del propio oferente de esas probanzas.*

Se trata de diversos contratos de opción de venta exclusivos, en virtud de los cuales el propietario que en cada contrato desea vender su propiedad, designa a la agencia inmobiliaria intermediaria como su agente exclusivo con derechos irrevocables, para todos los trámites relacionados con la venta o intercambio de la propiedad dentro del periodo y con el precio y los términos estipulados dentro del contrato, o aquellos que fueren aceptables para el propietario. En once de dichos contratos se puede verificar que cobra vida en los hechos, el pacto de fijación de comisiones del siete por ciento, teniendo seis de ellos una comisión del diez por ciento en terrenos, todo lo cual es congruente con las declaraciones transcritas, las disposiciones del REGLAMENTO *analizadas y los hechos demostrados del caso, incluyendo el contenido ya referido, de la página de internet de GIL.*

Asimismo, DESCON, *en desahogo del oficio de requerimiento de información anteriormente referido, aportó información relacionada con las operaciones de venta de enero dos mil cinco a septiembre de dos mil siete, incluyendo los porcentajes de comisión cobrados por las ventas efectuadas en dichos años, donde constan las comisiones cobradas, ajustadas al arreglo del probable cartel económico.* [...]".[279]

De lo anterior, claramente se desprende que el OPR en ningún momento señaló que la "*elaboración y celebración*" de los contratos de intermediación inmobiliaria y opción de venta exclusivos (referidos por los emplazados como "*contratos de exclusividad*") constituyeran por sí mismos una práctica monopólica absoluta, sino que en los mismos se contenía la comisión a cobrar por parte de los profesionales, cuyo monto coincidía con aquél porcentaje de la comisión establecido en los tres ejemplares del REGLAMENTO GIL, específicamente en la "*SECCIÓN 7. COMISIONES E IMPUESTOS*" y en su Sección 7[280] inciso a). Asimismo, el OPR señaló que el REGLAMENTO GIL (junto con los ESTATUTOS GIL) eran producto de un acuerdo por parte de los miembros de GIL, quienes se constituían como agentes económicos competidores entre sí, y que las disposiciones de ambos documentos eran acatadas por los asociados a GIL.[281]

En este tenor, con la existencia de tres ejemplares del REGLAMENTO GIL se acreditó a nivel presuntivo la existencia de la práctica monopólica absoluta prevista en el artículo 9º, fracción I de la LFCE, ya que en éstos se establece que la comisión correspondiente a la agencia vendedora aparecerá impresa en todos los registros del SLM, y los emplazados **no combaten** dichos elementos con la manifestación que realizan.

Aunado a ello, los tres ejemplares del REGLAMENTO GIL y los ESTATUTOS GIL fueron adminiculados con los siguientes elementos de convicción que obran en el EXPEDIENTE: 1) la protocolización de la Asamblea General de Socios de GIL en la cual se adoptaron cambios a los ESTATUTOS GIL; 2) diversas declaraciones de personas que refieren la imposición de la comisión pactada en el REGLAMENTO GIL por los corredores y agencias inmobiliarias emplazados en las

[279] Páginas 36, 37 y 55 del OPR.
[280] Folio 1096.
[281] Páginas 57 y 58 del OPR.

transacciones de casas y lotes; 3) diversos contratos de intermediación inmobiliaria y opción de venta exclusivos en que se establece que la comisión a pagar a favor del intermediario será del siete por ciento; 4) diversas impresiones de páginas de Internet de GIL en que constan las comisiones referidas, y 5) diversa información sobre los miembros del Consejo Directivo de GIL.

Por tanto, los emplazados no ofrecen argumentos lógico-jurídicos ni elementos de convicción que controviertan el sustento de las imputaciones del OPR, sino que se limitan a señalar de manera gratuita situaciones por demás irrelevantes para el presente asunto, como aquellas que refieren que la conducta imputada en dicho oficio es una "*costumbre que se realiza en todo el país*" y que dichos contratos no determinan situaciones de mercado ni delimitan la actuación de diversos agentes frente a terceros. Así, olvidan que la práctica monopólica que les fue imputada no implica que se consideren ilegales los contratos o relaciones comerciales entre los agentes inmobiliarios y sus clientes, sino los contratos, arreglos o convenios entre diversos agentes inmobiliarios para establecer entre sí el mismo precio a cobrar por sus servicios.

Por otro lado, por lo que hace a su manifestación relacionada con la supuesta "*afectación al mercado relevante*", en obvio de repeticiones innecesarias, se remite a los emplazados al pronunciamiento que realizó esta COFECE en el numeral "*2.2 REGLAMENTO GIL*" de la presente resolución.

Finalmente, por lo que hace al ejemplo que refieren los emplazados, el mismo resulta **gratuito**, ya que no guarda relación con los hechos imputados de manera presuntiva en el OPR ni señala cómo es que con el supuesto hecho de que intervengan personas que no tienen relación con GIL (como aquéllas que realizan el aseo o el mantenimiento de las propiedades), podrían cambiarse las conclusiones del OPR o desvirtuarse la probable responsabilidad que les fue imputada.

2.6. CRISTINA ROJAS no fue corredora titular de CENTURY 21.

CRISTINA ROJAS señaló:[282]

a) **Es falso que haya sido corredora de CENTURY 21 como señala la página 22 del OPR, por lo que también es falso que durante el PERIODO INVESTIGADO haya sido tesorera en el Consejo Directivo de GIL. En ningún momento del PERIODO INVESTIGADO fui accionista ni administradora de la sociedad a la que presuntivamente se imputa la comisión de las prácticas monopólicas, por lo que resulta improcedente que se me señale como probable responsable.**

   Obra en el EXPEDIENTE la escritura pública cuarenta y tres mil ochocientos cuarenta,[283] en la que se aprobó el informe de liquidación de dicha sociedad y que sirvió a la CFC para declarar en la resolución de nueve de julio de dos mil nueve que la multicitada sociedad no podía ser sancionada por ser una empresa liquidada.

   En la escritura antes descrita se puede apreciar con toda claridad que no figuro como accionista y que el administrador general era otra persona. En este sentido, no puedo ser probable responsable de una práctica monopólica que realizó una persona moral de la que nunca formé parte.

[282] Páginas 2 a 4 de su escrito de contestación al OPR.
[283] De veintitrés de mayo de dos mil ocho, otorgada ante la fe del titular de la Notaría Pública número uno de Chapala, Jalisco, en la que se hizo constar la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada CENTURY 21.

Asimismo, se acompañan al presente escrito copias certificadas de las escrituras públicas números cuarenta y tres mil ochocientos treinta y nueve y cuarenta y tres mil ochocientos cuarenta,[284] en las que consta la disolución y liquidación CENTURY 21 y en las que se puede constatar que yo no era accionista ni administradora.

b) Por otro lado, la única persona que podía ocupar un cargo como el de tesorero en el Consejo Directivo de GIL era otra persona, en virtud de que él era el *Bróker*/Director de la sociedad denominada CENTURY 21.

Lo anterior se acredita con la comunicación de once de febrero de dos mil trece de GIL, en la que se hace constar que no ejercía como *Bróker*/Director de CENTURY 21, sino que dicho cargo lo ejercía otra persona.

Aún en el supuesto no consentido de que hubiera sido tesorera del Consejo Directivo de GIL, no podrían imputárseme los actos contenidos en el OPR, en virtud de que el cargo de tesorera nada tiene que ver con las actividades de un agente inmobiliario.

Las funciones de un tesorero consisten, entre otras, en asegurar la liquidez de la empresa, optimizar el uso de recursos y/o inversiones financieras, custodiar el efectivo y los títulos valores propiedad de la sociedad. Dichas actividades no representan competencia en el mercado de los agentes inmobiliarios y por ende, nada tienen que ver con las prácticas monopólicas imputadas. Por lo anterior, se me debe absolver de la práctica que se me imputa, en virtud de que nunca desempeñé los cargos ni las funciones que equivocadamente se me asignan en el OPR.

Resulta **fundado y suficiente** el argumento de la emplazada en el que refiere que CENTURY 21 no podría ser sancionada por tratarse de una empresa liquidada. En este sentido, en el EXPEDIENTE obran escrituras públicas[285] en la cuales se prevé la liquidación de la persona moral CENTURY 21,[286] elemento de convicción que resulta suficiente para estimar que dicha persona moral no

---

[284] Ambas otorgadas ante la fe del titular de la Notaría Pública número uno de Chapala, Jalisco.

[285] Escrituras públicas números 43,890 (cuarenta y tres mil ochocientos noventa) y 43,839 (cuarenta y tres mil ochocientos treinta y nueve), ambas otorgadas ante la fe del titular de la Notaría Pública número uno de Chapala, Jalisco. Folios 11284 a 11316.

[286] Por lo que hace a la escritura número [redacted] ésta señala lo siguiente: "[…] *En Chapala, Jalisco a los 23 veintitrés días del mes de Mayo del año 2008 dos mil ocho, ante mí Licenciado ANTONIO SABULTO RUÍZ,* […] *compareció el señor Licenciado* [redacted] […] *Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de accionistas de la sociedad mercantil denominada "VISTAS BIENES RAICES Y ASOCIADOS", SOCIEDAD ANÓNIMA, a solicitar la protocolización de la citada Acta celebrada el día 31 treinta y uno de Diciembre de 2008* [sic] *dos mil ocho* [sic], *y ejecutar los actos derivados de la misma* […] *ORDEN DEL DÍA* […] *2. Análisis, discusión y aprobación en su caso de la disolución anticipada de la sociedad.* […] *PUNTO SEGUNDO. ANÁLISIS, CONSIDERACIÓN, Y APROBACIÓN EN SU CASO DE LA DISOLUCIÓN ANTICIPADA DE LA SOCIEDAD. En desahogo del segundo unto de la orden del día la señora* [redacted] *en su carácter de Presidente de la Asamblea manifiesta a los presentes que ha recibo* [sic] *la propuesta por parte de los socios sobre la conveniencia de disolver anticipadamente la compañía, con fundamento en el artículo 229 doscientos veintinueve, fracción III tercera, de la Ley General de Sociedades Mercantiles.---- Dicha propuesta se basa en que* [sic] *la empresa en los últimos años le ha sido difícil obtener utilidades y debido a esto consideran ya imposible que la misma continúe desarrollando sus objetivos sociales exitosamente.----* ***Teniendo en cuenta lo anterior, los socios en forma unánime aprueban que se lleve a cabo la disolución anticipada de la empresa, declarando por lo tanto a "VISTA BIENES RAICES Y ASOCIADOS" SOCIEDAD ANÓNIMA, en estado de liquidación.*** […] *CLÁUSULAS.--- ÚNICA.- Queda debidamente protocolizada el Acta levantada con motivo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada "VISTAS BIENES RAICES Y ASOCIADOS" SOCIEDAD ANÓNIMA y válidos los acuerdos en ella tomados;* ***se declara la disolución anticipada de "VISTAS BIENES RAICES Y ASOCIADOS", SOCIEDAD ANÓNIMA*** […]. [Énfasis añadido].

Por lo que hace a la escritura pública número [redacted] ésta señala lo siguiente: "[…] *En Chapala, Jalisco a los 23 veintitrés días del mes de Mayo del año 2008 dos mil ocho, ante mí Licenciado ANTONIO SABULTO RUÍZ,* […]

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

puede ser sujeto de una imputación en esta resolución por parte de esta COFECE al resultar inexistente. Así, durante el procedimiento seguido en forma de juicio, el PRESIDENTE y el SECRETARIO EJECUTIVO emitieron un acuerdo[287] el diecinueve de agosto de dos mil trece en el cual se determinaron dejar sin efectos el OPR para dicha persona moral, precisamente ante el hecho de que la misma se encontraba en estado de liquidación.

Ante tal situación, se advierte que la imputación realizada en contra de la emplazada tiene un carácter accesorio respecto de la actuación de la persona moral a que representaba. Su imputación se refiere a que actuó "*en representación o por cuenta y orden*" de aquella persona moral de la que supuestamente era corredora titular, lo cual resulta accesorio a la comisión de la práctica por parte de la agencia inmobiliaria denominada CENTURY 21. Así, resulta imposible sostener la imputación accesoria cuando la imputación principal fue dejada sin efectos por parte de quienes tenían competencia para emitir el OPR.

Por tanto, se considera innecesario el estudio del resto de sus argumentos.

2.7. Coadyuvancia.

AMPI CHAPALA manifestó:[288]

a) **Para que efectivamente se hubiera materializado la supuesta "*coadyuvancia*" que se me imputa, y para que efectivamente esta denegación de renovación pudiera relacionarse con la comisión de la práctica monopólica imputada en el OPR, necesitarían demostrarse que:**

- **Efectivamente le hubiera denegado la renovación de su membresía a alguno de mis asociados, precisamente por no pertenecer a GIL;**
- **El asociado a quien se le denegó la renovación efectivamente se hubiera afiliado a GIL;**
- **El asociado a quien se le denegó la renovación, ya afiliado a GIL, me hubiera presentado dicha afiliación para efecto de que se le renovara su membresía;**

---

compareció el señor Licenciado [redacted] [...] *Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de accionistas de la sociedad mercantil denominada "VISTAS BIENES RAICES Y ASOCIADOS", SOCIEDAD ANÓNIMA, a solicitar la protocolización de la citada Acta celebrada el día 8 ocho de Abril de 2008 dos mil ocho, y ejecutar los actos derivados de la misma* [...] *ORDEN DEL DÍA* [...] *2. Discusión y en su caso aprobación del informe de Liquidación así como la toma de acuerdos que de ello deriven.* [...] *PUNTO SEGUNDO. DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL INFORME DE LIQUIDACIÓN ASÍ COMO LA TOMA DE ACUERDOS QUE DE ELLO DERIVEN. En desahogo del segundo unto de la orden del día el Licenciado GUILLERMO MARTÍNEZ CUEN, en uso de la palabra manifestó a los Asambleistas que, atendiendo y cumpliendo con la responsabilidad adquirida* [...] *Que habiendo satisfecho todos los requisitos legales, y estatutarios y principios que le indicaron en aquella ocasión, y que quedaron asentados en el Acta de Asamblea respectiva, seguidamente pasa a informar, sucintamente las actividades mas* [sic] *importantes que se llevaron a cabo en el ámbito administrativo, contable y fiscal, con la finalidad de que el proceso de liquidación estuviere ajustado a derecho y a los estatutos sociales* [...] ***Los socios analizaron los informes rendidos por el LIQUIDADOR*** [...] ***de manera unánime se aprobó el informe de liquidación rendido.*** *--- De la misma manera los socios en forma unánime FACULTAN Y AUTORIZAN al señor ENRIQUE ROJAS VARGAS, para que en nombre y representación de la sociedad* ***proceda a realizar todos y cada uno de los actos que sean necesarios e inherentes tendientes a obtener del Registro Público correspondiente la cancelación de la inscripción del contrato social; así como a presentar ante las oficinas y dependencias fiscales de cualquier otra índole, los avisos y notificaciones que sean necesarios y consecuentes.*** [...] *CLÁUSULAS.--- ÚNICA.- Queda debidamente protocolizada el Acta levantada con motivo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada "VISTAS BIENES RAICES Y ASOCIADOS" SOCIEDAD ANÓNIMA y válidos los acuerdos en ella tomados* [...]. [Énfasis añadido].

[287] Folios 11796 y 11797.

[288] Páginas 26 a 28, 40 a 45 de su escrito de contestación al OPR.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

- **El asociado re-afiliado, como consecuencia de haberse afiliado a GIL, hubiera realizado operaciones de bienes raíces y; finalmente,**
- **El asociado re afiliado, por dicha operación hubiera cobrado la supuesta "*comisión obligatoria*" que la CFC señala como supuesta práctica monopólica o que, en el caso de que no la hubiera cobrado, se le hubiera sancionado de cualquier forma por la CFC.**

Si la CFC no fuera capaz de acreditar estos extremos, no le sería posible determinar el daño causado al imponerme una sanción en términos del artículo 36 de la LFCE.

La CFC omite la descripción detallada de las premisas que le permiten concluir que la negativa de re-afiliación de un asociado necesariamente acabará teniendo como efecto el que se cobre una "*comisión obligatoria*"; en consecuencia, es totalmente incapaz de presentar pruebas siquiera indiciarias de su existencia para posteriormente determinar una sanción en mi contra por la supuesta "*coadyuvancia*" que se me imputa.

La manifestación de AMPI CHAPALA es **infundada** pues para acreditar una práctica monopólica absoluta de las previstas en el artículo 9°, fracción I de la LFCE se requiere:[289]

> "[...] *a) los agentes económicos sean competidores entre sí,*
>
> *b) establezcan contratos, convenios, arreglos o combinaciones entre ellos, cuyo objeto o efecto sea:*
>
> *c) fijar, elevar, concertar o manipular el precio de venta o compra de bienes o servicios al que son ofrecidos o demandados en los mercados, o intercambiar información con el mismo objeto o efecto.* [...]"

Por su parte, el artículo 35, fracción X de la LFCE señala que debe sancionarse a quienes hayan coadyuvado, propiciado, inducido o participado en la comisión de prácticas monopólicas.

En este sentido la imputación en su contra radica en que al condicionar la afiliación a ella a la afiliación a GIL, obliga a que la única forma de gozar de los beneficios de formar parte de AMPI NACIONAL (como el uso automático de la palabra "*Realty*®") sea asociándose a GIL, lo cual obliga a los corredores y agencias a consentir las disposiciones del REGLAMENTO GIL. Ello basta para considerar que se contribuye a la consecución de la práctica imputada a la vez que favorece su ejecución y mueve a los agentes y corredores a cometerla. En conclusión, se considera que ha coadyuvado, propiciado e inducido su comisión.

En el presente caso no es necesario acreditar que: (i) efectivamente le hubiera denegado la renovación de su membresía a alguno de mis asociados, precisamente por no pertenecer a GIL; (ii) el asociado a quien se le denegó la renovación efectivamente se hubiera afiliado a GIL; (iii) el asociado a quien se le denegó la renovación, ya afiliado a GIL, me hubiera presentado dicha afiliación para efecto de que se le renovara su membresía; (iv) el asociado re afiliado, como consecuencia de haberse afiliado a GIL, hubiera realizado operaciones de bienes raíces y; finalmente, (v) el asociado re afiliado, por dicha operación hubiera cobrado la supuesta "comisión obligatoria" que la CFC señaló como supuesta práctica monopólica o que, en el caso de que no la hubiera cobrado, se le hubiera sancionado de cualquier forma por la CFC, como lo sostiene la emplazada.

Véase página 24 del OPR.

En otras palabras, la emplazada se refiere a que sólo se puede sancionar cuando lo eventos que refiere acontecen, siendo que basta con la amenaza de no pertenecer a AMPI CHAPALA (y, por lo tanto, no tener acceso a los beneficios que derivan de esa membresía) para considerar que se contribuye y favorece la ejecución de la práctica imputada, y se mueve a los agentes a cometerla.

b) En el OPR se me acusa de "*coadyuvancia*" en la realización de una supuesta práctica monopólica absoluta, consistente en un acuerdo entre competidores para fijar los precios de sus servicios. Esta se explica en el OPR de la siguiente forma: "*Entretanto, la AMPI CHAPALA, coadyuvó en la materialización del objeto del REGLAMENTO GIL respecto del cobro de una misma comisión por parte de los corredores y agencias asociados a GIL por la prestación de sus servicios, condicionando la renovación de la membresía a sus asociados al hecho de tener que pertenecer a GIL*". Sin embargo, soy una asociación totalmente autónoma de GIL. Como la CFC reconoce en el OPR, cuento con mis propios estatutos y ordenamientos internos, ninguno de los cuales incluye alguna restricción de asociados en materia de cobro de comisiones u honorarios.

Si hubiera querido regular el cobro de las comisiones u honorarios de mis asociados, la forma más fácil de hacerlo hubiera sido la de modificar mis estatutos u ordenamientos internos, sin necesidad de establecer esta extraña "*coadyuvancia*" que la CFC me imputa en los actos de GIL.

Hasta donde tengo noticia, GIL jamás obligó a sus asociados al cobro de una comisión uniforme, como equivocadamente afirma la CFC. El supuesto condicionamiento de renovación de membresías que se me imputa, me vincula a una supuesta carta de cuatro de enero del dos mil siete, cuyo texto transcribe en la página 28 del OPR, aparentemente dirigida a [redacted] * cuyo texto, en su parte conducente, establecería lo siguiente:

> ***"4 de enero del 2007***
>
> ***Le comunico que para el 2007, tenemos novedades |...|***
>
> ***La tercera para ser Asociado AMPI de aquí en adelante, se debe pertenecer al Grupo Inmobiliario del Lago..."***

Aún en el supuesto no concedido de que la supuesta carta cuyo texto ha quedado transcrito, tuviera algún valor probatorio, con fundamento en la tesis "*PRINCIPIO DE IGUALDAD EN EL PROCESO PENAL. SU ALCANCE*"[290] dicha carta tendría el mismo

[290] "***PRINCIPIO DE IGUALDAD EN EL PROCESO PENAL. SU ALCANCE.*** *En el proceso penal, el equilibrio de los sujetos procesales es de suma importancia, pues deben concedérseles iguales condiciones, de manera que ninguno quede en estado de indefensión; y si bien es cierto que este principio no está previsto expresamente en algún numeral concreto del Código Federal de Procedimientos Penales, también lo es que se consigna implícitamente en su artículo 206, en cuanto prevé que todo aquello que se ofrezca como prueba -en términos del artículo 20, apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su texto anterior a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 18 de junio de 2008- debe admitirse, siempre y cuando sea conducente y no vaya contra el derecho a juicio del juez o del tribunal, lo que significa que los medios probatorios ofrecidos por ambas partes procesales deben valorarse con el mismo estándar o idénticas exigencias de juicio para generar convicción. Así, cuando la información que brinda un medio probatorio es imprecisa, parcial o genera duda porque adolece de claridad y da lugar a que el juez le reste valor, no es válido que tal estándar sólo aplique para una de las partes, ya que el mérito o valor de convicción del medio probatorio está sujeto a la libre apreciación del juez, pero es inadmisible que los medios de prueba de la misma índole -ofrecidos por ambas partes- tengan un estándar de valoración distinto, según se trate del actor o del demandado, del órgano ministerial o del acusado, pues ello atentaría contra las garantías de justicia imparcial, de equidad procesal y de correcta fundamentación y motivación*". Registro: 160,513. Décima Época. Primera Sala. Jurisprudencia. SJF. Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 3. Materia(s): Constitucional. Tesis: 1a./J. 141/2011 (9a.). Página: 2103.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

valor probatorio para las afirmaciones de la CFC que para mis intereses, por lo que habría que puntualizar lo siguiente:

- **La carta estaría fechada el cuatro de enero del dos mil siete.**
- **La carta estaría anunciando "*novedades*" para el dos mil siete, lo que indicaría que nada de lo que en ella se contiene estaba vigente en los años anteriores.**

No obra en el EXPEDIENTE una sola constancia (distinta a la declaración del DENUNCIANTE, que carece por completo de circunstancias de modo, tiempo y lugar) de que le haya denegado la renovación de su membresía, ni a ninguno de mis asociados a partir del mes de enero del dos mil siete por no pertenecer a GIL.

Ahora bien, la denuncia en el presente procedimiento fue presentada el veintitrés de mayo del dos mil siete, lo que indicaría que, aún en el caso no concedido de que así hubiera ocurrido, la denegación de alguna renovación de alguno de los asociados únicamente podría haber ocurrido de enero a mayo del dos mil siete.

Dichos argumentos resultan **inoperantes**, ya que la emplazada, por un lado, realiza **afirmaciones gratuitas** y, por otro lado, realiza manifestaciones que parten de **premisas erróneas** y que **no combaten** las imputaciones presuntivas del OPR que operan en su contra.

En este sentido, lo que se le imputó a AMPI CHAPALA para determinar su probable responsabilidad fue que coadyuvó en la materialización del objeto del REGLAMENTO GIL respecto del cobro de una misma comisión. Así, dicha conducta se realizó al condicionar la renovación de la membresía a sus asociados con el hecho de pertenecer a GIL. Los elementos que sustentaron dicha imputación fueron los siguientes:

i. Una carta emitida el cuatro de enero de dos mil siete por el entonces Tesorero de AMPI CHAPALA, proporcionada por [redacted] * quien fue asociado de AMPI CHAPALA.

ii. Copias certificadas de la página de Internet de AMPI CHAPALA[291] en la que se hacen constar sus estatutos, por lo que hace a las "*Relaciones con el cliente*", en específico:

> "***Artículo 24.-*** *El profesional inmobiliario deberá cooperar con otros Profesionales inmobiliarios en el registro de ventas,* ***distribuyéndose las comisiones sobre las bases convenida*** [sic]. *En caso de exclusiva de venta, el profesional inmobiliario* ***debe tratar con su compañero profesional inmobiliario quien le dio la propiedad para su venta y no con el propietario****.* [...]".

iii. La comparecencia del DENUNCIANTE, quien manifestó que cuando inició actividades como agente independiente, una vez que salió de GIL, intentó afiliarse a la AMPI CHAPALA y la membresía le fue negada por no ser miembro de GIL.[292]

Así las cosas, la emplazada **no combate la totalidad** de los elementos que sustentan esa imputación ni ofrece pruebas que controviertan los elementos de convicción que sustentaron dichas imputaciones, sino que se limita a realizar afirmaciones sin sustento alguno, a señalar que AMPI CHAPALA es una asociación autónoma de GIL, a negar de manera lisa y llana que no existe restricción alguna a sus asociados en materia de cobro de comisiones u honorarios, y a manifestar

[291] Folios 3207 a 3218.
[292] Folios 1024 y 1025.

*Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica

de manera general y abstracta que la declaración del DENUNCIANTE carece por completo de circunstancias de modo, tiempo y lugar, sin ofrecer razonamientos que sustenten su dicho.

Asimismo, en el EXPEDIENTE existen elementos de convicción adicionales de los que, adminiculados con los anteriores, se puede acreditar que AMPI CHAPALA condicionó la renovación de membresías a sus asociados, previa pertenencia de los mismos a GIL. Dichos elementos de convicción son los siguientes:

i. El correo electrónico enviado por MARK EAGER al DENUNCIANTE, en donde le informa que para ser parte de AMPI CHAPALA, debe primero afiliarse a GIL.[293]

ii. Carta de [redacted] Gerente de Home-NET Bienes Raíces Real Estate, en la que se observa que existen diversas restricciones para pertenecer a AMPI CHAPALA, entre las que se encuentra, el pertenecer de manera previa a GIL. Del contenido de dicha carta se desprende lo siguiente:[294]

> "[Logo de la empresa y domicilio]
>
> *A QUIEN CORRESPONDA:*
>
> *Por este medio hacemos constar que nuestra empresa intentó ser miembro AMPI en la Sección Chapala desde el año 2004 sin haber podido lograrlo ya que existen restricciones que están en contra de las actividades comerciales de las Inmobiliarias independientes, siendo dichas restricciones principalmente las siguientes:*
>
> *1) **Para ser afiliado AMPI se necesita ser afiliado vigente del GIL (Grupo Inmobiliario del Lago, A.C.).***
>
> *2) **Para ser afiliado AMPI o GIL se necesita cobrar forzosamente las comisiones del 7%+IVA en la venta de casas y el 10%+IVA en la venta de terrenos**. Nuestra empresa esta* [sic] *cobrando exactamente la mitad de lo que exigen dichas organizaciones.*
>
> *Dicha situación que prevalece en el mercado inmobiliario de esta región ha sido para muchas empresas independientes el ir siempre contra la corriente y motivo de perdida* [sic] *de competitividad ya que hemos sido bloqueados constantemente de muchas formas con el fin de sacamos del mercado.*
>
> *Sin más por el momento se extiende la presente para los fines legales que a todos nos convengan.*
>
> *Atentamente*
> [Firma]
> [redacted]
> *Gerente*".

Aunado a ello, el OPR en ningún momento le imputó de manera presuntiva a AMPI CHAPALA los hechos que refiere, sino que condiciona a las personas interesadas en ingresar a dicha asociación y obtener los beneficios de ello, con el hecho de ser previamente miembro de GIL, tal y como aconteció con el DENUNCIANTE. Esa evidencia permite confirmar, como se ha señalado, que AMPI CHAPALA efectivamente facilita la realización de la práctica imputada, contribuye a su consecución e incita a cualquier nuevo entrante a realizarla pues para gozar de los beneficios de

[293] Folios 236 y 237.
[294] El DENUNCIANTE exhibió dicha carta en original, mismas que se encuentra firmada por [redacted] como gerente de Home-NET Bienes Raíces Real Estate. Folio 241.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

ser afiliado de AMPI CHAPALA, se requiere formar parte de GIL y, por tanto, consentir el REGLAMENTO GIL.

Asimismo, se le señala a la emplazada que los elementos de convicción referidos serán analizados en el apartado denominado "*VALORACIÓN Y ALCANCE DE LAS PRUEBAS*" de la presente resolución, en donde esta COFECE las valorará conforme a las reglas de la razón y la sana crítica. Sin embargo, se le señala a la emplazada que el criterio del PJF que refiere no es aplicable al presente procedimiento, siendo que el presente procedimiento se sigue conforme a las reglas de la LFCE, el RLFCE y, en su caso, del CFPC, por lo que la valoración de las pruebas se sujeta a las reglas establecidas en dichos ordenamientos jurídicos, sin que puedan equipararse a las reglas procesales en materia penal, aunado al hecho de que el presente procedimiento no dirime controversias entre partes, toda vez que en éste predomina el interés general.[295]

Finalmente, resulta irrelevante para acreditar los supuestos normativos del artículo 9º, fracción I de la LFCE si el REGLAMENTO GIL establecía una obligatoriedad o no en cuanto al cobro de las comisiones, ya que no es un elemento que la CFC tenía que demostrar para acreditar a nivel presuntivo la práctica anticompetitiva imputada en el OPR, tal y como se señaló en los apartados "*Inexistencia de la práctica y obligatoriedad del acuerdo imputado*" y "*REGLAMENTO GIL*" de esta resolución.

c) El único ente perjudicado con negar la renovación de una membresía a uno de sus asociados sería yo misma, porque el agente inmobiliario a quien se le denegara dicha renovación para efectos de disfrutar los beneficios de la AMPI NACIONAL únicamente tendría que afiliarse a la AMPI GUADALAJARA, ubicada a menos de cincuenta kilómetros de la ciudad de Chapala.

La manifestación anterior resulta **inoperante**, ya que se trata de una **manifestación general y abstracta** que **no combate** las imputaciones presuntivas del OPR que operan en contra de la emplazada. Así, la emplazada no ofrece razonamientos que justifiquen cómo es que el hecho que refiere podría desvirtuar la imputación realizada en su contra, sino que se limita a plantear situaciones hipotéticas de que ante la negativa en una renovación de la membresía de sus asociados, éstos podrían afiliarse a la AMPI GUADALAJARA.

En todo caso, se advierte que para poder afiliarse a cualquier sección de AMPI NACIONAL es necesario que el asociado o afiliado cuente con domicilio en el lugar en donde está la sección, por lo que un residente en Chapala únicamente podría afiliarse a AMPI CHAPALA y, en consecuencia, un residente en Guadalajara sólo podría afiliarse a AMPI GUADALAJARA. Lo anterior es relevante, ya que un miembro afiliado a la AMPI GUADALAJARA que tenga su domicilio comercial en

---

[295] Resulta aplicable por analogía el siguiente criterio del PJF: "***COMPETENCIA ECONÓMICA. LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LA LEY FEDERAL CORRESPONDIENTE, LO IDENTIFICAN COMO ADMINISTRATIVO Y NO COMO CIVIL.*** *El procedimiento establecido en los artículos 33 y 39 de la ley mencionada tiene características que no corresponden a las del proceso civil, donde, predominan los intereses particulares, las defensas y recursos son más pormenorizados y los juicios más prolongados, lo que no sucede en los procedimientos administrativos, fundamentalmente, porque en estos predomina el interés general, que exige eficiencia, seguridad y expeditez, en virtud de que tiende al aseguramiento de los fines del Estado, estableciendo vías rápidas y eficaces, eliminando todos los actos que dilaten o entorpezcan la acción de la administración pública, sin perjuicio de que ante la presencia de intereses particulares, se respeten, esencialmente, las garantías individuales de los gobernados. Estas peculiaridades corresponden al procedimiento establecido en las disposiciones citadas y, por consiguiente, no cabe exigir de su normatividad, recursos y defensas que son propios de un proceso civil.*". No. Registro: 191,431. Tesis aislada. Materia(s): Administrativa. Novena Época. Instancia: Pleno. Fuente: SJF. XII, Agosto de 2000. Tesis: P. CXII/2000. Página: 108.

Guadalajara no puede afiliarse a AMPI CHAPALA, pues estaría fuera de su jurisdicción en términos del artículo 55, incisos e) y f) de los Estatutos de AMPI NACIONAL, que textualmente señala:[296]

> "[...] *55°. Son derechos de las Secciones:* [...]
>
> *e) Autorizar el ingreso de nuevos Asociados y Afiliados,* ***que tengan establecido su domicilio comercial dentro de su jurisdicción geográfica*** *y enviar sus solicitudes de ingreso a la Asociación para la aprobación del Consejo Nacional.*
>
> *f) Aceptar el ingreso de nuevos Asociados y Afiliados, que tengan establecido un domicilio comercial en ciudades en las que no existan secciones, siempre que los solicitantes así lo deseen.* [...]" [énfasis añadido].

d) Resulta incomprensible la imputación de la "*coadyuvancia*" que la CFC me imputa, porque de ella se desprende el siguiente sofisma:

- **Premisa mayor.- Mi negativa de re-afiliar a uno de mis asociados por no pertenecer a GIL tendría efectos negativos *per se* para el asociado cuya re-afiliación fue denegada.**
- **Premisa menor contradictoria.- La pertenencia a GIL tendría efectos benéficos para ese mismo agente económico porque le da acceso al SLM y este acceso le da una ventaja competitiva.**
- **Falsa conclusión: Los efectos negativos de la exigencia de una re-afiliación de uno de mis asociados, condicionada a haberse afiliado previamente a GIL, quedan materializados en los efectos benéficos derivados de la ventaja competitiva que dicho asociado adquiere gracias a su acceso al SLM, como consecuencia de su afiliación a dicha asociación.**

Con independencia de la inexistencia de la práctica monopólica directamente imputada a GIL, es evidente que, aún en el supuesto no consentido de que dicha práctica existiera, con los elementos postulados por CFC, es imposible que, ni siquiera a nivel de indicio pueda suponerse la "*coadyuvancia*" que se me imputa.

En conclusión, aún en el caso no consentido de que la CFC, a pesar de las violaciones graves a las garantías individuales y derechos humanos que se han cometido en mi contra se negara a emitir una resolución en la que deje sin efectos el OPR y decidiera entrar al estudio del fondo de la supuesta "*coadyuvancia*" que me fue equivocadamente imputada, deberá emitir una resolución en la que se me absuelva por completo de cualquier responsabilidad en la comisión de la práctica monopólica objeto del presente procedimiento administrativo.

Las manifestaciones anteriores son **inoperantes** pues el supuesto análisis de la emplazada es **gratuito,** toda vez que la emplazada sólo realiza manifestaciones generales que **no combaten** los elementos de convicción en los cuales se basa la imputación presuntiva realizada en el OPR.

Así, la emplazada desestima que el OPR identificó como un beneficio de pertenecer a la AMPI CHAPALA es el derecho de utilizar de manera automática la marca "*Realtor* ®" en su publicidad,

[296] Folio 840.

ya que es un beneficio que se confiere a todos los asociados de las secciones de AMPI NACIONAL. Asimismo, desestima la evidencia que fue considerada en el OPR[297] para acreditar su probable responsabilidad al haber coadyuvado, participado, inducido o propiciado en la comisión de la práctica monopólica absoluta prevista en la fracción I del artículo 9º de la LFCE.

Por otro lado, la emplazada se limita a señalar **gratuitamente** que "*resulta imposible que, siquiera a nivel de indicio pueda suponerse la supuesta coadyuvancia*" sin aportar argumentos lógico-jurídicos que controviertan las imputaciones presuntivas en su contra, valiéndose únicamente de una **negativa lisa y llana** de la coadyuvancia que le fue imputada de manera presuntiva en el OPR.

Por último, respecto a las supuestas violaciones que señala se cometieron en su contra, se remite a la emplazada al análisis realizado por esta COFECE en el apartado "*1.8 Supuestas violaciones a garantías individuales*" de esta resolución, en el cual se atendieron sus manifestaciones en ese sentido.

IV. MANIFESTACIONES REFERIDAS DURANTE EL PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN FORMA DE JUICIO.

Mediante escrito de tres de marzo de dos mil catorce AJIJIC, JAIME NIEMBRO, BUEN CLIMA, DIXIE NICHOLSON, CHAPALA REALTY, RICHARD TINGEN, MANUEL HERNÁNDEZ, HERNÁNDEZ REALTY, CRISTINA ROJAS, AMPI CHAPALA y GIL[298] realizaron diversas manifestacones relacionadas con el acuerdo de siete de enero de dos mil catorce, en donde se les desecharon diversos elementos probatorios que ofrecieron en idioma distinto al español. En ese aspecto, al tratarse de señalamientos que se refieren a la supuesta existencia de una violación procesal, se analizan en la presente resolución en términos del artículo 275 del CFPC.[299]

A continuación se exponen las manifestaciones vertidas por dichos emplazados:

> **El auto de desechamiento de pruebas viola nuestros derechos fundamentales, porque viola la garantía de debido proceso legal consagrada por el artículo 17 de la CPEUM, específicamente por romper el principio de equilibrio procesal e imparcialidad que debe regir todo procedimiento seguido en forma de juicio y, en concordancia con dicho precepto constitucional, el artículo 3 del CFPC.**
>
> **La COFECE desecha una serie de pruebas que ofrecimos por haberse exhibido en el idioma inglés, pero al emitir el OPR sí tomó en cuenta y valoró documentos que**

---

[297] La evidencia en comento fue: **(i)** una carta emitida el cuatro de enero de dos mil siete por el entonces Tesorero de AMPI CHAPALA, proporcionada por [redacted] quien fue asociado de AMPI CHAPALA; **(ii)** copias certificadas de la página de Internet de AMPI CHAPALA en la que se hacen constar sus estatutos, por lo que hace a las "*Relaciones con el cliente*"; y **(iii)** la comparecencia del DENUNCIANTE, quien manifestó que cuando inició actividades como agente independiente, una vez que salió de GIL, intentó afiliarse a la AMPI CHAPALA y la membresía le fue negada por no ser miembro de GIL.

[298] Folios 13212 y 13213.

[299] "*ARTÍCULO 275.- El juez recibirá, por sí, todas las declaraciones, y presidirá todos los actos de prueba.*
En los tribunales colegiados, el instructor tiene todas las facultades y obligaciones del juez singular, hasta llegar al periodo de alegatos de la audiencia final del juicio. Los alegatos tendrán lugar ante el personal del tribunal colegiado, y el proyecto de sentencia lo formulará el instructor.
Las reclamaciones de las partes por violaciones del procedimiento se reservarán para decidir sobre ellas al pronunciar la sentencia, y, si se estimase necesario, se ordenará que el instructor practique las diligencias indebidamente omitidas, o reponga el procedimiento en la parte o partes indispensables para que el reclamante no quede sin defensa, cumplido lo cual se repetirá la audiencia de alegatos y se pronunciará el fallo."

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

igualmente únicamente obran en idioma inglés en el EXPEDIENTE. Dichos documentos son:

a) Una certificación de una página de Internet de AJIJIC.[300]

b) Un contrato de intermediación inmobiliaria.[301]

c) Una certificación de una página de Internet de GIL.[302] Al identificar este documento la CFC precisa que se trata de una "*traducción libre de la CFC*" (página 102 del OPR).

d) Los contratos de venta exclusiva exhibidos por DESCON.[303]

La COFECE utiliza un doble criterio diferenciado e inequitativo, porque sí es capaz de analizar, valorar y hasta de "*traducir libremente*" documentos que obran en el EXPEDIENTE en idioma inglés para unos casos, pero cuando se trata de pruebas de descargo de las imputaciones que se nos hacen no utiliza el mismo criterio jurídico y las desecha por obrar solamente en idioma inglés.

Atendiendo al principio de igualdad entre las partes al que se refieren los artículos 17 de la CPEUM y 3 del CFPC, para que efectivamente se materialice el principio de que el curso del presente procedimiento sea "*...el mismo aunque se invirtieran los papeles de los litigantes...*", la COFECE tiene dos alternativas posibles:

1. Rectificar su criterio respecto del desechamiento de las documentales ofrecidas, considerando que la COFECE, para la emisión de su OPR no sólo tomó en cuenta documentos que solamente obran en el idioma inglés, sino que confiesa abiertamente que es perfectamente capaz de traducirlos libremente; o

2. Sostener su criterio de desechamiento pero, ante su obligación de invertir los papeles para ponderar su aplicación equitativa, desechar todos los documentos a los que se ha hecho mención en los incisos a) a d), omitiendo cualquier posible referencia o valoración a los mismos al emitir la resolución respectiva.

El argumento de los emplazados es **infundado**, toda vez que resulta erróneo que la COFECE "*utilice un doble criterio diferenciado e inequitativo*", siendo que en el acuerdo de siete de enero de dos mil catorce (en adelante, ACUERDO),[304] se expusieron las razones que justificaron el desechamiento de diversas pruebas ofrecidas por los emplazados en sus escritos de contestación al OPR, a saber:

> *"Las pruebas documentales referidas anteriormente se desechan de conformidad con lo establecido por los artículos 33, fracción III, segundo párrafo de la LFCE; 34, primer párrafo del RLFCE; así como 271 del CFPC, ya que éstas no fueron ofrecidas conforme a Derecho, siendo que se encuentran en idioma distinto al español. En este tenor:*
>
> **i.** *El artículo 33, fracción III, segundo párrafo de la LFCE enuncia: "III. [...] Son admisibles todos los medios de prueba. Se desecharán aquéllos que no sean ofrecidos conforme a derecho, no tengan relación con los hechos materia del procedimiento o sean ociosos; [...]"*

[300] Folios 922 a 926. Visible en la página 19 del OPR.
[301] Folio 1278. Visible en la página 55 del OPR.
[302] Folios 1279 a 1284, 1368 y 1369. Visible en la página 53 del OPR.
[303] Folios 1489 a 1524. Visible en la página 55 del OPR.
[304] Folios 11850 a 11863.

ii. *El artículo 34, primer párrafo del RLFCE señala: "[...] Se desecharán las pruebas que no fuesen ofrecidas conforme a derecho, no tengan relación con el fondo del asunto, sean improcedentes o innecesarias. [...]".*

iii. *El artículo 271 del CFPC establece: "Las actuaciones judiciales y promociones deben escribirse en la lengua española. Lo que se presente escrito en idioma extranjero se acompañará de la correspondiente traducción al castellano [...]".*

Así las cosas, dichas pruebas se presentaron en idioma diverso al español, sin que las oferentes acompañaran traducción del texto de dichos documentos. En consecuencia, el ofrecimiento de tales documentales no se realizó conforme a Derecho, toda vez que las oferentes no observaron los requisitos y reglas que para tal efecto se exigen en la LFCE, el RLFCE y el CFPC, por lo que es procedente su desechamiento" [Énfasis añadido].

Conforme a lo anterior, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 33, fracción I de la LFCE, la COFECE emplazará con el OPR a los probables responsables, para lo cual dichos emplazados: i) contarán con un plazo de treinta días para manifestar lo que a su derecho convenga; ii) adjuntarán la pruebas documentales que obren en su poder; y iii) ofrecerán las pruebas que ameriten algún desahogo.

Por su parte, el mismo artículo 33, fracción II de la LFCE en conjunto con el artículo 34, primer párrafo del RLFCE, establecen que en el procedimiento seguido en forma de juicio serán admisibles todos los medios de prueba, pero **se desecharán aquellos que no sean ofrecidos conforme a derecho**. En ese sentido, el artículo 271 del CFPC (también citado en el ACUERDO) establece que todas las actuaciones y promociones deberán estar escritas en idioma español y las que se presenten en idioma extranjero se deberán acompañar de su respectiva traducción.[305]

Así, de acuerdo con los artículos en cuestión -referidos con toda precisión en el ACUERDO-, le corresponde a los emplazados la obligación de exhibir las pruebas documentales con las que pretendan acreditar su dicho, y que esas documentales se ofrezcan conforme a derecho; es decir, en idioma español y, en caso de estar en idioma extranjero, los emplazados debieron acompañar la traducción respectiva.

Así las cosas, el planteamiento de los emplazados es erróneo al pretender que la COFECE tiene la obligación de realizar la traducción de los documentos presentados en idioma extranjero en sus escritos de contestación al OPR, pues dicha traducción, de acuerdo a lo establecido en los artículos 33, fracciones I y II de la LFCE, 34, primer párrafo del RLFCE y 271 del CFPC, es una carga que corresponde a los emplazados. Por lo tanto, si éstos fueron omisos en adjuntar la traducción respectiva de sus documentos, deben estarse a las consecuencias de esa omisión, es decir, su desechamiento.[306]

---

[305] El PJF ya se ha pronunciado al respecto en la siguiente tesis: "***PRUEBA DOCUMENTAL, REDACTADA EN IDIOMA EXTRANJERO, DESECHAMIENTO CORRECTO DE LA, SI AL OFRECERSE NO SE ACOMPAÑA SU TRADUCCION.*** *Si al proponerse una prueba documental redactada en idioma extranjero, se omite acompañar la traducción, que señala el artículo 809 de la Ley Federal del Trabajo, el desechamiento de esa prueba es correcto porque al no cumplir el oferente con aquel requisito, existe impedimento para su desahogo.*" Registro: 203,284. Novena Época. SJF. Febrero de 1996. Tesis: III.T.11 L. Página: 468.

[306] Sirve de sustento por analogía la tesis emitida por el PJF que a la letra dicta: "***DOCUMENTOS EN IDIOMA EXTRANJERO PRESENTADOS EN JUICIO. CORRESPONDE AL INTERESADO EFECTUAR LAS TRADUCCIONES EN EL OFRECIMIENTO Y DESAHOGO DE LOS.*** *Es inexacto que sea obligación del órgano jurisdiccional efectuar las traducciones de los documentos que en idioma extranjero vengan a juicio, en razón de que, dicha traducción es una carga procesal que corresponde al interesado en el ofrecimiento y desahogo de la documental que obra en idioma extranjero, por tanto, si el*

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se analizan los elementos del OPR que refieren los emplazados como documentos que se encuentran en idioma inglés:

a) **La certificación de una página de Internet de AJIJIC.**[307] Si bien en la página 19 del OPR se citó dicho documento, lo anterior fue para determinar que AJIJIC es conocida bajo el nombre comercial de "*Ajijic Real Estate*", por lo que es erróneo que la CFC haya utilizado dicho elementos de convicción para imputar alguna responsabilidad a los emplazados referidos, siendo que dicho señalamiento se realizó en el apartado "*D. Personas Investigadas*" del OPR. En todo caso, AJIJIC no niega que sea conocida comercialmente como "*Ajijic Real Estate*".

   En todo caso, tal situación no le causa afectación alguna a la esfera jurídica de JAIME NIEMBRO, BUEN CLIMA, DIXIE NICHOLSON, CHAPALA REALTY, RICHARD TINGEN, MANUEL HERNÁNDEZ, HERNÁNDEZ REALTY, CRISTINA ROJAS, AMPI CHAPALA y GIL, pues se trata de una descripción relacionada con AJIJIC.

b) **Un contrato de intermediación inmobiliaria.**[308] Si bien el contrato de "*Multiple Listing*" se refirió en la página 53 del OPR para determinar que "*la señora Jackline Waye entregó a esta COMISIÓN copia simple de un contrato de intermediación inmobiliaria que celebró con la agencia CHAPALA REALTY, de fecha veintinueve de junio de dos mil seis, en virtud del cual se establece la comisión a pagar a favor de dicho intermediario por parte de la señora Waye, del siete por ciento del valor de la venta pactada (más el 15% de Impuesto al Valor Agregado), en caso de lograr el cierre de dicha transacción. En dicho contrato se refiere, inclusive, en el numeral 7, la comisión "normal" del 7%*", también lo es que en el EXPEDIENTE existen los mismos formatos de dichos contratos en español, denominados como "*Opción de Venta Exclusivo*". De ambos formatos es posible advertir que se trata del mismo contenido, ya que incluso son ofrecidos por diversos emplazados en sus escritos de contestación al OPR.

   Con independencia de ello, se remite a los emplazados al pronunciamiento que haga esta COFECE en el apartado titulado "*VALORACIÓN Y ALCANCE DE LAS PRUEBAS*" de la presente resolución, en donde se determina el alcance y valor probatorio de dichos elementos de convicción, ya que el contenido de los contratos "*Multiple Listing*" es el mismo en todos los casos, situación que se replica respecto de los mismos contratos que se encuentran en idioma español y que se titulan "*Opción de Venta Exclusivo*".

c) **Una certificación de una página de Internet de GIL.**[309] Los emplazados señalan que al identificar este documento la CFC precisa que se trata de una "*traducción libre de la CFC*"; sin embargo, si bien el OPR señaló que se realizaba una "*traducción libre*" de dicha pregunta contenida en la página de Internet de GIL, lo cierto es que los emplazados omiten considerar que la traducción oficial[310] de toda la página impresa de GIL también se encuentra referenciada en la página 54 del OPR, señalándose lo anterior

---

recurrente fue omiso en realizar la traducción en comento, debe estarse a las consecuencias de esa omisión." Registro: 204,489. Novena Época SJF. Agosto de 1995. Tesis: XX.25 K. Página: 509.

[307] Folios 922 a 926. Visible en la página 19 del OPR.

[308] Folio 1278. Visible en la página 53 del OPR.

[309] Folios 1279 a 1284, 1368 y 1369. Visible en la página 53 del OPR.

[310] Folios 3109 y 3110.

en el pie de página 105 de dicho oficio.[311] Aunado a ello, los emplazados no objetan el contenido de la traducción realizada por la CFC o por el perito traductor, ni ofrecen elementos de convicción que acrediten lo contrario. Además, los emplazados olvidan que en materia de pruebas debe considerarse lo resuelto en sesión del nueve de junio de dos mil diez por la Primera Sala de la SCJN en el amparo en revisión 2127/2009, en el sentido de que a la CFC, ahora COFECE, "*no le son aplicables las reglas establecidas en materia de prueba en relación con los agentes económicos investigados*" y que, en términos del artículo 36 del RLFCE "*no regirán para ella las limitaciones ni prohibiciones en materia de prueba establecidas en relación con los agentes económicos*".

d) **Los contratos de venta exclusiva exhibidos por DESCON.**[312] De los dieciocho contratos referidos en el pie de página 108 del OPR, sólo tres se encuentran en idioma distinto al español. Sin embargo, tal y como se señaló en el inciso b) anterior, en el EXPEDIENTE existen los mismos formatos de dichos contratos en español, denominados como "*Opción de Venta Exclusivo*". De ambos formatos es posible advertir que se trata del mismo contenido, ya que incluso son ofrecidos por diversos emplazados en sus escritos de contestación al OPR.

Asimismo, se remite a los emplazados al pronunciamiento que haga esta COFECE en el apartado titulado "*VALORACIÓN Y ALCANCE DE LAS PRUEBAS*" de la presente resolución, en donde se determina el alcance y valor probatorio de dichos elementos de convicción.

Aunado a ello, de conformidad con el artículo 31 del RLFCE las "*diligencias practicadas por la Comisión con anterioridad al emplazamiento tendrán plena validez para sustentar el oficio de presunta responsabilidad*", por lo que, en todo caso, las manifestaciones en contra de los elementos que formaron parte del OPR debieron formar parte de sus contestaciones al mismo, siendo el momento procesal oportuno de conformidad con los artículo 33, fracción II de la LFCE y 32 del RLFCE.

Finalmente, la supuesta transgresión al principio de igualdad entre las "*partes*" no tiene sustento lógico ni jurídico, ya que el procedimiento seguido en forma de juicio es de orden público y no tiene una naturaleza jurisdiccional, ni existen "*partes*"[313] a las que se les tenga aplicar dicho principio en la forma que refieren; sin embargo, todos los emplazados estuvieron en igualdad de condiciones para contestar el OPR, formular los argumentos que ahora realizan en contra de los elementos de convicción del OPR y presentar las pruebas que estimaran necesarias para su defensa, de conformidad con la normativa en materia de competencia económica.

---

[311] Dicho pie de página señaló lo siguiente: "*http://www.gilmls.com/gilfaq.html. Folio 002974 del EXPEDIENTE. La información publicada en este sitio aparece en idioma inglés, sin embargo, esta COMISIÓN solicitó una traducción por perito traductor oficial, elaborada por* [...] *Intérprete-Perito Traductor, debidamente autorizada por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, según su publicación del dieciséis de febrero de dos mil siete, y por el Poder Judicial de la Federación. Consejo de la Judicatura Federal, según su publicación del treinta de noviembre de dos mil siete, con registro número P-150-2007. El documento traducido obra a Folios 003109 a 003113 del EXPEDIENTE. La información que se cita corresponde a la traducida al idioma español*".

[312] Folios 1489 a 1524. Visible en la página 55 del OPR.

[313] Resulta aplicable el siguiente criterio emitido por el PJF: [TA]; 9a. Época; Pleno; SJF; Tomo XII, Agosto de 2000; Pág. 108. "***COMPETENCIA ECONÓMICA. LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LA LEY FEDERAL CORRESPONDIENTE, LO IDENTIFICAN COMO ADMINISTRATIVO Y NO COMO CIVIL***" citado anteriormente.

V. VALORACIÓN Y ALCANCE DE LAS PRUEBAS.

En el presente apartado se analizarán los elementos de convicción existentes en el EXPEDIENTE, tanto aquellos que se encuentran en el EXPEDIENTE hasta antes de la emisión del PRIMER OPR, como los ofrecidos por los emplazados y admitidos en el procedimiento seguido en forma de juicio. Asimismo, se analizaran las manifestaciones y objeciones que formularon algunos de los emplazados en contra de los elementos utilizados en el OPR.

Por su parte, el artículo 34 bis 2 de la LFCE establece que "*toda persona que tenga conocimiento o relación con algún hecho que investigue la Comisión o con la materia de sus procedimientos en trámite, tiene la obligación de proporcionar en el término de diez días la información, cosas y documentos que obren en su poder en el medio que le sean requeridos; de presentarse a declarar en el lugar, fecha y hora en que sea citada, y de permitir que se realicen las diligencias de verificación que ordene la Comisión* [...]"; sin embargo, esta autoridad advierte que diversos agentes económicos no contestaron los oficios de requerimiento de información y documentación emitidos por la entonces CFC, ni comparecieron ante dicha autoridad durante el periodo de investigación, a pesar de haber sido notificados de las consecuencias de su incumplimiento.

Derivado de ello, la CFC impuso multas como medida de apremio a: MARILYN SOMERS, CRISTINA ROJAS, ADOLFO DURÁN, PEDRO ARELLANO, MANUEL HERNÁNDEZ, JOB HERNÁNDEZ, OMAR O'ROURKE, SANDRA ALLIN, ANTJE GROPPE, MARK EAGER, JAIME NIEMBRO y RICHARD TINGEN, derivado de su actitud contumaz para cumplir con los requerimientos de información y los citatorios que les formuló la CFC. Por lo que hace a ARQUITECTURA AMÓNICA, la CFC le impuso una multa como medida de apremio por no desahogar el requerimiento de información formulado mediante oficio número DGIPMARCI-10-096-2007-086.[314]

Por tanto, se señala a esos emplazados que esta COFECE, con fundamento en el artículo 34 bis 2 de la LFCE, resolverá con base en la mejor información disponible en el EXPEDIENTE.

De este modo, el orden en que serán analizados los diversos elementos de convicción que obran en el EXPEDIENTE es el siguiente: **i)** elementos de prueba existentes con anterioridad al OPR y **ii)** pruebas ofrecidas por los emplazados en sus contestaciones a dicho oficio.

1. PRUEBAS EXISTENTES CON ANTERIORIDAD AL OPR.

1.1. REGLAMENTO GIL.

Durante la investigación, el DENUNCIANTE presentó ante la CFC un escrito,[315] cuyo anexo 4 contiene un ejemplar del REGLAMENTO GIL del primero de noviembre de dos mil seis.[316] Asimismo, dicho ejemplar también fue presentado en la comparecencia de JAIME CALDERÓN ante la CFC, la cual se desahogó el trece de febrero de dos mil ocho.[317] Posteriormente, el DENUNCIANTE entregó en su comparecencia ante la CFC, realizada el cinco de noviembre de dos

[314] ARQUITECTURA ARMÓNICA no contestó ni interpuso demanda de amparo en contra del requerimiento de información y documentación número DGIPMARCI-10-096-2007-086. Al respecto, en dicho oficio se solicitó información relativa a las operaciones de venta e intercambio de propiedades realizadas por ARQUITECTURA ARMÓNICA durante los años dos mil cinco a septiembre de dos mil siete, sus declaraciones anuales y estados financieros, copia certificada de todos los contratos de opción de venta exclusiva celebrados durante dos mil cinco a septiembre de dos mil siete y la lista de empleados. Folio 613 a 617.
[315] Folios 147 a 153. El escrito fue presentado el once de julio de dos mil siete.
[316] Folios 175 a 205.
[317] Dicha comparecencia se encuentra visible en folios 2980 a 2986.

mil siete,[318] los ejemplares del REGLAMENTO GIL vigentes en los años dos mil tres y dos mil cuatro.[319]

Expuesto lo anterior, esta autoridad cuenta con tres ejemplares del REGLAMENTO GIL correspondientes a los años dos mil tres, dos mil cuatro y dos mil seis. De dichos ejemplares se puede constatar la disposición relativa a las comisiones que deben cobrar los agentes y los corredores inmobiliarios asociados a GIL por la prestación de sus servicios -mismas que no son negociables-, tal y como lo señalaron diversos comparecientes en la etapa de investigación, a saber: [redacted] * [redacted],[320] [redacted] * [redacted],[321] [redacted] * [redacted][322] el DENUNCIANTE,[323] [redacted] * [redacted],[324] [redacted] * [redacted],[325] [redacted] * [redacted][326] y JAIME CALDERÓN.[327] Respecto de dichas comparecencias, esta COFECE determinará más adelante su valor y alcance probatorio.

En el siguiente cuadro se muestra el texto relevante de los tres ejemplares del REGLAMENTO GIL:

---

[318] Folios 1023 a 1028.

[319] Folios 1030 a 1065 y 1066 a 1103, respectivamente.

[320] "[…] *en el tema de comisiones a lo largo del curso me repitieron de manera constante el hecho de que los miembros de GIL,* ***tanto brókers como agentes, tenían que mantenerse siempre dentro del régimen de comisiones que se cobraban que era 7% por casos y 10% por terrenos no negociable****.* […]" [énfasis añadido] Folios 1005 y 1006.

[321] "[…] *Con Realty Professionals, Aarmonica* [sic] *y Remax me dijeron que* ***la comisión que tenía que pagar sería del 7%*** […] *Mark Eager* [sic] *me dijo que no podía trabajar con Justus, ya que los Estatutos de GIL no permitían que ellos hicieran tratos con agentes que no trabajaran con un agente que no fuera miembro de GIL, además que él no cobraba el 7%* […]" [énfasis añadido]. Folios 1010 y 1011.

[322] "[…] *lo que dicen los estatutos es que* ***si eres miembro de GIL debes cobrar el 7% ó el 10% de comisión*** *por la venta de las propiedades.* […]" [énfasis añadido]. Folio 1019.

[323] "[…] *como agente de ReMax Ajijic recibí varios cursos de capacitación sobre las reglas de GIL, en los cuales nos hacían énfasis en que* ***la comisión debería de ser 7% más IVA para casas y del 10% más IVA para lotes****, si se trata de casas y lotes arriba de quinientos mil dólares,* ***la comisión es del 6% y 8% respectivamente****. Tratándose de desarrollos inmobiliarios,* ***el porcentaje de comisión es de 6%*** *por cada casa. Estos porcentajes aumentaron en 2004 ó 2005, y nos informaban que por ningún motivo podríamos bajar las comisiones, no podríamos devolver algún porcentaje de esa comisión al cliente, ni actuar fuera de las reglas de GIL.* […] *Además, si una agencia lista una casa con una comisión menor al 7% ó 10%, y otra agencia vende esta propiedad, la agencia vendedora tiene el derecho a recibir la mitad de la comisión acordada.* […]" [énfasis añadido]. Folios 1024, 1025 y 1027.

[324] "[…] *los clientes tuvieran con nosotros una comisión que fuera más baja que* ***la que fijaban el Reglamento de GIL, que en esa época era del 6%, luego subió al 7%****.* […]" [énfasis añadido]. Folio 1260.

[325] "[…] *con las dos agencias* […] ***la comisión que me ofrecieron por la venta de la casa fue del 7% no negociable****.* […] *es conocido en la zona que la comisión es la misma en todas, es decir,* ***del 7%,*** *aunque hace algunos años era de 6%, pero* ***todas las agencias la subieron al mismo tiempo a 7%.*** […]" [énfasis añadido]. Folio 1265.

[326] "[…] *Montamos un sitio de Internet para mostrar la casa y después se la dimos a conocer a todas las agencias de GIL para que la promocionaran, a fin de que si localizaban a un comprador pudieran llevarse la comisión dividida,* ***equivalente al 3.5%.*** […] *los afiliados a GIL nos informaron* […] *que* ***las comisiones no eran negociables****. Específicamente recibimos un correo de* [redacted] * *quien en ese año fungía como Sargento de Armas, en el que nos dijo que* ***las comisiones no son negociables****, que el listado múltiple es una regla, que cualquier agente que no sea miembro de GIL no puede mostrar propiedades enlistadas por GIL y viceversa.* […] *Aproximadamente seis meses después, decidimos enlistar la propiedad en GIL, pero tratamos de platicar con el bróker de la agencia* […] *y la respuesta de la agente* […] *fue que* ***las comisiones no son negociables y que cualquier agencia perteneciente a GIL le cobraría lo mismo****.* […]" [énfasis añadido]. Folios 1270 y 1271.

[327] "[…] *tenemos que* ***cobrar el 7% en casas y el 10% en terrenos****, obligatorio para todos los del grupo.* ***No es negociable****, no puedes cobrar ni más ni menos. La comisión se ha incrementado con el paso del tiempo, antes era del 6%, pero desde 2004 se incrementó al 7%.* […] *tengo los Bylaws vigentes del Grupo Inmobiliario del Lago, de fecha 1° de noviembre de 2006, los cuales contienen de manera explícita* ***la obligación del cobro de las comisiones de 7% para casas, 10% para terrenos, no negociables****, así como otras reglas relativas a la afiliación y permanencia en el grupo, arbitrajes, restricciones, reglas, normas, etcétera.* […]" [énfasis añadido] Folios 2983 y 2985.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

Del 27 de mayo de 2003	Del 27 de mayo de 2004	Del 1° de noviembre de 2006
*"**Ningún corredor del GIL cobrará menos del siete por ciento (7%) como comisión básica** por cualquier listado de menos $500,000 US dólares.* *Por listado de más de $500,000 US dólares, **la comisión estará abierta a negociación entre el vendedor y la agencia enlistadora.**"*[328] *La Comisión a la agencia vendedora aparecerá por escrito en todas las entradas del MLS. Normalmente las comisiones serán de cincuenta por ciento (50%) más IVA de la Comisión total a cada agencia involucrada en la venta".*[329] *ARTÍCULO 10. Penalidades.* *Violaciones a cualquier porción de estos Reglamentos resultarán en la censura y/o penalidad a la parte que haga la ofensa. Dichas penalidades serán decididas por el Comité de Arbitraje".*[330]	*"a) **A partir del 1° (primero) de julio de 2003, ningún corredor del GIL cobrará menos del 7% (siete por ciento) de comisión básica** sobre cualquier listado inferior a los $500,000.00 dólares estadounidenses. Para aquellos listados superiores a los $500,000.00 dólares estadounidenses, **la comisión podrá ser negociada entre el cliente vendedor y la oficina enlistadora.**"* [...] *La Comisión a la agencia vendedora aparecerá por escrito en todas las entradas del MLS. Generalmente cada oficina cooperante cobrará el 50% (más IVA) sobre el total de la comisión".*[331] [...] *Cualquier violación a una o varias de las partes del presente Reglamento resultará en la censura y/o penalidad de la parte infractora. Dicha penalidad la decidirá el Comité de Arbitraje, salvo que se estipule lo contrario".*[332]	*"a) **En lo que se refiere a inmuebles residenciales** (que consistan en menos de 6 casas), **ningún Corredor o agencia asociado al GIL cobrará menos del 7% (siete por ciento) de comisión** sobre el precio de venta del inmueble cuando éste sea de hasta $499,999.99 dólares estadounidenses. **Se cobrará un mínimo del 5% (cinco por ciento)** de comisión sobre cualquier precio de venta superior a $499,999.99. **Para inmuebles comerciales y lotes, la comisión no será menor del 10% (diez por ciento)** del precio de venta, cuando éste sea de hasta $299,999.99 dólares estadounidenses. **Cuando el precio de venta sea superior a $299,999.99 dólares, la comisión será del 8% (ocho por ciento mínimo).** Todas las comisiones se basan en el precio de venta de la propiedad. Todas las comisiones negociadas en ausencia del Corredor se mantendrán según lo plasmado en el contrato. La comisión que cobren los Corredores/agencias no será menor del 6% (seis por ciento) cuando se trate de cualquier zona de desarrollo que consista en más de 6 residencias. La comisión pagada a la agencia co-corredora en cualquier de tales desarrollos permanecerá al 3.5% (tres punto cinco por ciento).* [...] *d) La comisión correspondiente a la agencia vendedora aparecerá impresa en todos los registros del SLM. Las comisiones serán del 3.5% y 5% del total de la comisión en los casos de precios máximos de venta mencionados en el inciso a) anterior, y luego, 50% a la cantidad de la comisión sobre los indicados 499,999.99 dólares y lotes de hasta $299,999.99 para cada agencia de co-corretaje. La comisión pagada a la oficina de co-corretaje en cualquier desarrollo que el Corredor contratante haya contratado al 6% permanecerá al 3.5%".*[333] *El Comisario o sargento de armas será la persona encargada por el GIL de velar que los Asociados del GIL cumplan con lo establecido tanto en Estatutos como en el presente Reglamento.* *Entre otras obligaciones, el Comisario o sargento de armas tendrá las siguientes:* *1. Hacer cumplir el Reglamento, Estatutos y Códigos de Ética de GIL.* *2. Emitir multas o emprender medidas disciplinarias cuando ocurran violaciones.* [...] *ARTICULO DÉCIMO OCTAVO. PENALIDADES.* *Cualquier violación a una o varias de las partes del presente Reglamento resultará en la censura y/o penalidad de la parte infractora. Dicha penalidad la decidirá el Comité de Arbitraje de GIL, salvo que se estipule lo contrario.*[334]

[328] Artículo VIII, Reglas Inmobiliarias, Sección 6, Comisiones e Impuestos, inciso a). Folio 1057.
[329] Folio 1058.
[330] Folio 1061.
[331] Artículo octavo, Directrices Inmobiliarias, Sección 7, Comisiones e Impuestos, inciso a). Folio 1096.
[332] Folio 1100.
[333] Artículo décimo quinto, Directrices Inmobiliarias, Sección 7, Comisiones e Impuestos, inciso a). Folios 193, 194, 1625 y 1626.
[334] Folios 200 y 201.

Como se desprende del cuadro anterior, en el REGLAMENTO GIL vigente en los años dos mil tres y dos mil cuatro no se hacía una distinción respecto de si el inmueble era residencial, comercial o un lote de terreno y la comisión a cobrar no podía ser menor del siete por ciento cuando el precio de venta del inmueble fuera inferior a $500,000.00 USD (quinientos mil dólares).

Por lo que respecta al reglamento del primero noviembre de dos mil seis se estableció una diferencia en el porcentaje de la comisión a cobrar, en razón de si se trataba de inmueble residencial o comercial. En el primer supuesto, la comisión a cobrar sería de por lo menos el siete por ciento del precio de venta del inmueble, si éste era igual o inferior a $499,999.99 USD (cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares 99/100); si el precio de venta del inmueble era superior a $499,999.99 USD (cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares 99/100), la comisión cobrada sería de por lo menos el cinco por ciento respecto del precio de venta. Por otra parte, si se trataba de un inmueble comercial o un lote de terreno, la comisión no sería inferior al diez u ocho por ciento si el precio de venta era inferior o superior a $299,999.99 USD (doscientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares 99/100), respectivamente.

Con ello, los corredores de GIL fijaron las comisiones a cobrar por los asociados en los diversos tipos de transacciones inmobiliarias y establecieron comisiones distintas por cada tipo de inmueble, variándolas en cada uno de los ejemplares referidos, evitando con ello la competencia entre ellos y perjudicando así a los clientes actuales y/o potenciales de dicho mercado. Asimismo, de las transcripciones se advierte que en los casos en los que dos agencias inmobiliarias intervenían en la venta de un inmueble, la comisión se dividía a la mitad y, sobre todo, el hecho de que los propios reglamentos claramente establecen órganos encargados de asegurar el cumplimiento de esas disposiciones: el Comité de Arbitraje y el Sargento de Armas.

Los tres ejemplares del REGLAMENTO GIL constituyen elementos aportados por la ciencia, al ser impresiones o copias simples, y se les da el valor que les otorgan los artículos 93, fracción VII, 188, 197, 207 y 217 del CFPC. En este sentido, al carecer de la certificación a que se refiere el artículo 217 del CFPC, dichos elementos de convicción deben adminicularse con algún otro elemento para tener valor probatorio atendiendo a las circunstancias especiales en que fueron aportadas y al caso concreto.

Resalta en la especie el hecho de que ninguno de los emplazados niega la existencia de tales documentos o de las disposiciones que contienen los mismos. Tampoco presentaron alguna objeción concreta en contra de la autenticidad de esos reglamentos.[335] De hecho, algunos

---

[335] Sirven de apoyo los siguientes criterios emitidos por el PJF: ***"COPIAS FOTOSTATICAS. 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*

emplazados incluso califican las disposiciones de los reglamentos como "*sugerencias*"[336] y en general quienes contestaron el OPR, en lugar de negar la existencia de esos documentos o sus disposiciones, se limitan a señalar que las mismas no eran obligatorias ni sancionables.

Asimismo, la aportación de tales elementos durante la investigación por parte del DENUNCIANTE y de JAIME CALDERÓN, adminiculados con las comparecencias referidas anteriormente y con el resto de la evidencia que a continuación se analizará, lleva implícita la afirmación de que esos documentos coinciden plenamente con su original.

En consecuencia, dichos ejemplares hacen prueba plena respecto a que existió el REGLAMENTO GIL y, en consecuencia, su contenido; en específico, en dicho contenido se observa que los miembros de GIL pactaron las comisiones a cobrar por parte de los agentes inmobiliarios en la compraventa de inmuebles, las cuales no eran negociables; que las comisiones se dividían entre dos cuando existían dos agencias involucradas en la venta de un inmueble y que existía un mecanismo normativo para asegurar la consecución de los acuerdos correspondientes.

1.2. ESTATUTOS GIL y escritura pública.

En el EXPEDIENTE obra copia simple de los ESTATUTOS GIL[337] y copia certificada de una escritura pública con número treinta y nueve mil trescientos diecisiete que contiene la protocolización de una Asamblea General Ordinaria de socios de GIL, en la cual se adoptaron, entre otras cuestiones, diversos cambios a los ESTATUTOS GIL mediante Asamblea General Ordinaria del dos de diciembre de dos mil tres.[338]

Dichos documentos fueron presentados por el DENUNCIANTE[339] para acreditar la supuesta fijación de comisiones por servicios inmobiliarios en el MERCADO INVESTIGADO.

Así, la cláusula Cuarta de los ESTATUTOS GIL señala que dicha asociación tendrá por objeto:

> "*1.- **Agrupar a los corredores, agentes, administradores y en general profesionales del ramo inmobiliario en la Ribera del Lago de Chapala**.* [...]

---

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 proporcionaran otras probanzas que se relacionaran con su autenticidad" [Énfasis añadido]. [TA]; 8a. Época; TCC.; SJF; Tomo I, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1988; Pág. 214; y "***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*". [TA]; 9a. Época; TCC; SJF.; Tomo X, Noviembre de 1999; Pág. 970. VII.2o.A.T.9 K.

[336] ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO AREILANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS

[337] Folios 1104 a 1121. Se trata de una copia simple del contrato de asociación celebrado ante la fe del Notario Público número siete de la Zona Metropolitana de Guadalajara, con adscripción en el Municipio de Tlaquepaque el dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y uno, mismo que consta en la escritura pública número 5024 (cinco mil veinticuatro).

[338] Escritura pública de veinticinco de junio de dos mil cuatro, pasada ante la fe del notario público número uno en Chapala, Jalisco, cuya copia certificada fue expedida por el notario público número cincuenta, en Guadalajara Jalisco. Folios 1147 a 1175.

[339] Dichos documentos fueron presentados en la comparecencia ante la CFC de cinco de noviembre de dos mil siete.

> *5.- Reglamentar los mecanismos para fomentar el intercambio comercial de sus integrantes y* ***establecer aranceles profesionales para las diversas actividades inmobiliarias y vigilar su cumplimiento*** [...]".[340] [Énfasis añadido]

Por otro lado, en la cláusula Décima Cuarta, inciso d), estable que es una obligación de todos los asociados "*cumplir y hacer cumplir los Estatutos y reglamento de la Asociación*".[341]

Conforme a la escritura pública señalada, se adoptaron algunos cambios a los ESTATUTOS GIL. En dicho instrumento público se advierte la existencia de cláusulas con el mismo contenido, pues claramente se señala:

> "*En desahogo del cuarto punto del orden del día, el Presidente de la Asamblea expuso a los socios la conveniencia de realizar diversos cambios a los estatutos sociales, a virtud de la imprecisión de algunos de ellos, que no permiten realizar ampliamente y con practicidad la operatividad de la asociación.- Una vez analizada y discutida la anterior propuesta, fue aprobada por unanimidad tomándose las siguientes: RESOLUCIONES: 1. Se aprueba el cambio de diversas cláusulas de los estatutos sociales, quedando en los siguientes términos.-* [...] *CUARTA. La Asociación tendrá por objeto: 1.-* ***Agrupar a los corredores, agentes, administradores y, en general, a los profesionistas del ramo inmobiliario en la Ribera del Lago de Chapala****.* [...] *5. Reglamentar los mecanismos para fomentar el intercambio comercial de sus integrantes y* ***establecer aranceles profesionales para las diversas actividades inmobiliarias y vigilar su cumplimiento*** [...]" [énfasis añadido].[342]

Asimismo, en ese instrumento público también se hace mención a que quien compareció a efecto de que fuera protocolizada el acta de asamblea señalada acreditó "*la existencia y legal funcionamiento de la asociación representada con el primer testimonio de la escritura pública número 5024 cinco mil veinticuatro, otorgada en Guadalajara, Jalisco, ante la fe del* [...] *Notario Público número 7 siete de la Zona Metropolitana, con adscripción en el Municipio de Tlaquepaque, Jalisco, cuyo primer testimonio se encuentra registrado bajo inscripción número 20 veinte, libro 3 tres, sección quinta, de la Sección Quinta del Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad*". Es decir, en dicho instrumento se hace referencia explícita a la existencia de los estatutos que obran en copia simple en el EXPEDIENTE.

En consecuencia, conforme a los ESTATUTOS GIL, los miembros de dicha asociación crearon y han dado cumplimiento al REGLAMENTO GIL, siendo a través de dicho instrumento que agruparon a diversos corredores, agentes y administradores del ramo inmobiliario en la Ribera del Lago de Chapala, estableciendo los porcentajes de las comisiones[343] que los asociados de GIL debían cobrar por la prestación de su servicios inmobiliarios en los términos ahí señalados.

En este orden de ideas, el OPR[344] señaló que si bien todas las agencias y agentes inmobiliarios asociados a GIL tienen la obligación de cumplir y hacer cumplir el REGLAMENTO GIL, existe una diferencia entre aquellos que son corredores y los que solamente tienen la calidad de asociados a GIL.

---

[340] Folios 1104 y 1105.
[341] Folio 1108.
[342] Folio 1155. Conforme a la escritura pública señalada, se advierte que estaban presentes JAIME NIEMBRO, BEVERLY EVANS, RICHARD TINGEN y DIXIE NICHOLSON. En la misma escritura se advierte que se nombró desde febrero de dos mil tres a DIXIE NICHOLSON como Presidente del Consejo Directivo, y a RICHARD TINGEN como Vicepresidente del mismo.
[343] Esta autoridad advierte que los ESTATUTOS GIL se refieren erróneamente al término "aranceles profesionales"; no obstante, en el apartado "*2.3 SLM.*", inciso c) de esta resolución se expusieron los motivos por los cuales los porcentajes de las comisiones establecidas en el REGLAMENTO GIL no son "aranceles", por lo que se remite al apartado referido para evitar repeticiones innecesarias.
[344] Página 35 del OPR.

La diferencia principal referida radica en que solamente los corredores tienen la obligación de asistir a la Asamblea Anual de Corredores para votar los ESTATUTOS GIL y elegir a los directivos.

Así, la cláusula décima quinta[345] de los ESTATUTOS GIL puntualiza que la Asamblea General de Socios **fundadores y activos** es el órgano supremo de la voluntad social. A su vez, todas las referencias a la "Asamblea General de Socios" están acotadas a aquellos socios fundadores y activos. En este sentido, la conformación de GIL se encuentra prevista de la siguiente manera en los ESTATUTOS GIL:

> "[...] *DE LOS ASOCIADOS* -
>
> *OCTAVA.- La Asociación se integrará por las personas físicas que sean aceptadas por la Asamblea de Asociados y que previamente demuestren que reúnen los siguientes requisitos:*
>
> *1.- Que se dediquen por cuenta propia o cmo* [sic] *representantes legales de terceros de una manera principal y permanente a cualquiera de las siguientes actividades:* [...]
>
> *2.- Que demuestren estar debidamente establecidos y registrados, administrativa y fiscalmente ante las autoridades competentes.*
>
> *3.- Que demuestren una antigüedad mínima de un año dedicados a estas actividades.*
>
> *4. Que soliciten por escrito su ingreso a la asociación cumpliendo los trámites establecidos.*
>
> *NOVENA.- La calidad de socios es intransferible.*
>
> *DÉCIMA.- Son **socios Fundadores**, los que suscriben el presente contrato de Asociación,*[346] *y los que hayan aportado su cuota en el primer año de Constitución.*
>
> *DÉCIMA PRIMERA.- Son **socios Activos**, los que ingresen a la Asociación desde el año posterior a la constitución de la presente.*
>
> *DÉCIMA SEGUNDA.- Son socios Honorarios, aquellos que la Asociación quiera distinguir por su ayuda material o moral en favor de la Institución.*
>
> *DÉCIMA TERCERA.- La Asociación llevará un Libro de Registro de Socios, con la calidad que ostenten* [...]."[347] [Énfasis añadido].

Tal contenido se confirma por lo señalado en la modificación a estatutos que obra en el EXPEDIENTE en escritura pública, en la cual se indica:

> "[...] *DE LOS ASOCIADOS* -
>
> *OCTAVA.- La Asociación se integrará por las personas físicas que sean aceptadas por la Asamblea de Asociados y que previamente demuestren que reúnen los siguientes requisitos:*
>
> *1.- Que se dediquen por cuenta propia o como representantes legales de terceros de una manera principal y permanente a cualquiera de las siguientes actividades:* [...]
>
> *2.- Que demuestren estar debidamente establecidos y registrados, administrativa y fiscalmente ante las autoridades competentes.*

---

[345] *"DÉCIMA QUINTA.- La Asamblea General de Socios fundadores y activos, es el órgano supremo de la voluntad social, pudiendo ser ordinarias y extraordinarias."* Folio 1108. En los estatutos que obran en instrumento público se señala que la cláusula décimo quinta establece: *"El Poder Supremo de la Asociación reside en la Asamblea General de Asociados Fundadores y Activos"*. Folio 1160.

[346] Al respecto, se advierte de dicho documento que las personas que firmaron los Estatutos GIL fueron: BEVERLY EVANS, [redacted] RICHARD TINGEN, [redacted] y [redacted]

[347] Folios 1106 y 1107.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

3.- Que demuestren una antigüedad mínima de un año dedicados a estas actividades.

4. Que soliciten por escrito su ingreso a la asociación cumpliendo los trámites establecidos en el Reglamento que al efecto expida la Asociación.

NOVENA.- La calidad de socios es intransferible. Los asociados podrán ser excluidos de la asociación, por causas graves que lo ameriten, mediante el acuerdo en Asamblea del 51% de los asociados y solo en cualquiera de los siguientes casos:

a) Si realiza actos contrarios o competitivos al objeto de la asociación.

b) Si no cumple con las obligaciones a su cargo de acuerdo con la presente Escritura o con los acuerdos de la Asamblea General de Asociados.

c) El incumplimiento de las obligaciones como Asociado, que impliquen su desistimiento para cambiar sus recursos o sus esfuerzos en el logro del fin social.

[…]

DÉCIMA.- Son Asociados Fundadores los que suscriben el presente Contrato de Asociación y los que hayan aportado su cuota en el primer año de constitución de la asociación.

DÉCIMA PRIMERA.- Son Asociados Activos los que ingresen a la Asociación desde el año posterior a la constitución de la asociación.

DÉCIMA SEGUNDA.- Son Asociados Honorarios, aquellos que la Asociación quiera distinguir por su ayuda material o moral en favor de la misma.

DÉCIMA TERCERA.- La Asociación llevará un Libro de Registro de Asociados, anotando la calidad que ostenten y todos los cambios que se realicen respecto de estos […]."[348] [Énfasis añadido].

De lo anterior se desprende que **únicamente** los corredores que reúnan los requisitos para ser socios fundadores o activos de GIL podrán participar en las Asambleas Generales de Socios sean ordinarias o extraordinarias, y podrán votar, en su caso, los asuntos que se indiquen en la orden del día, así como cuestiones que impliquen modificaciones a los ESTATUTOS GIL, la disolución anticipada de GIL, admisión de nuevos socios y la aprobación de cuotas extraordinarias.[349]

Finalmente, en la cláusula primera[350] de las cláusulas transitorias de la copia simple de los ESTATUTOS GIL se designó al Consejo de Administración, entre quienes a la fecha de emisión de dichos estatutos fueron: RICHARD TINGEN como Presidente y como Vicepresidente, BEVERLY EVANS. En la escritura pública que obra en el EXPEDIENTE, se advierte, como se ha dicho, que estaban presentes JAIME NIEMBRO, BEVERLY EVANS, RICHARD TINGEN y DIXIE NICHOLSON. En la misma escritura se advierte que se nombró desde febrero de dos mil tres a DIXIE NICHOLSON como Presidente del Consejo Directivo, y a RICHARD TINGEN como Vicepresidente del mismo.

En ese orden de ideas, la copia simple de los ESTATUTOS GIL constituye un elemento aportado por la ciencia y se le concede el valor que establecen los artículos 93, fracción VII, 188, 197, 207 y 217 del CFPC. Por tanto, al carecer de la certificación a que se refiere el artículo 217 señalado, tiene que ser adminiculado con otros medios de convicción. Al respecto, se advierte que además de que la misma no fue objetada en específico en cuanto a su autenticidad por los emplazados y no existe en el EXPEDIENTE prueba que señale lo contrario a su contenido, éste se confirma también debido a que en la modificación a estatutos que obra en escritura pública se hace

[348] Folios 1159 y 1160.
[349] De conformidad con las cláusulas décima séptima y décima octava de los ESTATUTOS GIL. Folio 1108.
[350] Folio 1114.

referencia explícita a dicha escritura pública y al menos las cláusulas más relevantes para el presente EXPEDIENTE tienen un contenido similar.

Como se ha señalado, del análisis de la protocolización de una acta de la Asamblea General Ordinaria de socios de GIL celebrada el veinticinco de junio de dos mil cuatro ante la fe del notario público número uno de Jalisco, se advierte que en la misma se hizo constar que el dos de diciembre de dos mil tres, en el domicilio social de GIL se reunieron, entre otros, JAIME NIEMBRO, BEVERLY EVANS y RICHARD TINGEN presididos por DIXIE NICHOLSON, quienes firmaron dicha escritura, para celebrar una Asamblea General Ordinaria, en la cual se llegó a los acuerdos que han sido transcritos.

En virtud de lo anterior, la copia certificada de la escritura analizada constituye una documental pública en términos de los artículos 93, fracción II, 129 y 130 del CFPC, por lo que se le confiere el valor probatorio descrito en los artículos 197 y 202 del mismo ordenamiento, por lo que constituye prueba plena respecto de su contenido y articulado.

Como se indicó, por lo que hace al apartado *"DE LOS ASOCIADOS"* se modificó lo siguiente:

> *"OCTAVA.- La Asociación se integrará por las personas físicas y/o morales que sean aceptadas por la Asamblea de Asociados y que previamente demuestren que reúnen los siguientes requisitos: 1.- Que se dediquen por cuenta propia o como representantes legales de terceros, de una manera principal y permanente, a cualquiera de las siguientes actividades relacionadas con el ramo inmobiliario:* [...] *4.- Que soliciten por escrito su ingreso a la asociación cumpliendo los trámites establecidos* ***en el Reglamento que al efecto expida la Asociación****.* [...]"[351] [Énfasis añadido].

De lo anterior se desprende que, cualquier persona (física o moral) que quisiera ser miembro de GIL debía cumplir con los requisitos establecidos en el REGLAMENTO GIL. En consecuencia, si del REGLAMENTO GIL se establece la obligación de cobrar determinados porcentajes de comisión por la prestación de servicios inmobiliarios, se entiende que en todos los casos, los corredores, agencias y agentes inmobiliarios que se afiliaron a GIL consintieron y asumieron la obligación de cumplir y hacer cumplir los ESTATUTOS GIL y el REGLAMENTO GIL.

En este tenor, de los ESTATUTOS GIL y el acta de protocolización de una Asamblea General de Socios de GIL se desprende que GIL tiene por objeto, entre otros, agrupar a los corredores, agentes y administradores del ramo inmobiliario en la Ribera del Lago de Chapala, así como establecer porcentajes de comisión como retribución por las diversas actividades inmobiliarias y vigilar su cumplimiento.

Así, dichos documentos adminiculados con el REGLAMENTO GIL –específicamente la sección séptima relativa a las *"Comisiones e Impuestos"* en que se establecen los porcentajes mínimos a cobrar por la prestación de los servicios inmobiliarios por parte de los asociados a GIL– y con lo señalado por el propio ESTATUTO GIL en cuanto a reglamentar los mecanismos para fomentar el intercambio comercial de sus integrantes y establecer aranceles profesionales [sic] (porcentajes de comisión) para las diversas actividades inmobiliarias y vigilar su cumplimiento, se puede apreciar que GIL tiene por objeto agrupar a sus miembros y establecer comisiones por los servicios inmobiliarios que éstos prestan por la compraventa de inmuebles en el MERCADO INVESTIGADO, así como la obligación que tienen de acatar las disposiciones del REGLAMENTO GIL.

[351] Folio 1159.

Por su parte, el órgano supremo de decisión de GIL es la Asamblea General de Socios, formada únicamente por aquéllos socios que cumplen con las características determinadas en los ESTATUTOS GIL para ser socios fundadores y activos, pues exclusivamente éstos tienen el derecho de acudir a las Asambleas Generales de socios (ordinarias y extraordinarias), votar y, en su caso, realizar las modificaciones a los ESTATUTOS GIL y demás cuestiones relacionadas con dicha asociación.

De lo anterior se hace patente que el REGLAMENTO GIL es el documento que materializa el objeto de los ESTATUTOS GIL previsto en la cláusula Quinta de este último, que a la letra indica: "*Reglamentar los mecanismos para fomentar el intercambio comercial de sus integrantes y establecer aranceles profesionales para las diversas actividades inmobiliarias y vigilar su cumplimiento*". Por tanto, se concluye que la fijación de las comisiones por los servicios inmobiliarios es parte del objeto tanto del REGLAMENTO GIL como de los ESTATUTOS GIL, para lo cual los asociados a GIL (con la calidad de socios fundadores y activos) fijaron una comisión por la prestación de servicios inmobiliarios. Así pues, el objeto y alcance del REGLAMENTO GIL, junto con los ESTATUTOS GIL, implican la fijación de comisiones por la prestación de los servicios inmobiliarios que prestan y el establecimiento de porcentajes de comisiones a favor de los asociados de GIL.

1.3. Otros documentos aportados por el DENUNCIANTE.

El DENUNCIANTE presentó, además de los relatados hasta ahora, los siguientes documentos e información durante el procedimiento de investigación:

1.3.1. <u>Listas de agencias y corredores inmobiliarios miembros de GIL</u>.[352]

El DENUNCIANTE adjuntó diversos documentos a su escrito de denuncia, los cuales contienen una lista de las agencias y corredores inmobiliarios que a la fecha de su presentación eran miembros activos de GIL.[353] De dichos documentos se desprende diversa información utilizada para identificar a las diversas agencias inmobiliarias, tales como su domicilio, logotipo, número telefónico, correos electrónicos y las páginas de Internet de dichas agencias y corredores inmobiliarios.

Los emplazados no objetaron dicho documento, no negaron pertenecer a GIL ni negaron dedicarse a prestar servicios de asesoría y correduría inmobiliaria en el MERCADO INVESTIGADO.

Dichas pruebas se analizan conforme a lo dispuesto por los artículos 93, fracción VII, 188, 197 y 217 del CFPC, al tratarse de copias simples aportadas por el DENUNCIANTE, de las cuales se desprende que las agencias inmobiliarias emplazadas al presente procedimiento fueron miembros de GIL, al menos durante el PERIODO INVESTIGADO, sin que los emplazados objetaran dichos elementos de convicción en términos del CFPC expresando razones concretas para atacar la autenticidad de su contenido o autoría.

De hecho, la pertenencia a GIL y el hecho de que los emplazados son personas que se dedican claramente al corretaje inmobiliario son confirmados incluso por sus propias declaraciones. Así, ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA

[352] Folios 61 a 72 y 242 a 256.

[353] El DENUNCIANTE señaló que dichos documentos se encontraban publicados en las siguientes páginas de Internet: http://www.gilmls.com, http://www.mlsmexico.com/chapala/index.html y http://www.mlsmexico.com/chapala/public/members.asp.

ALLIN y BEVERLY EVANS señalaron en sus contestaciones al OPR,[354] según se ha visto al analizar sus argumentos, que se realizó una investigación a un número de agentes económicos que operan en la Ribera de Chapala, quienes forman parte de GIL. En otra parte de sus contestaciones,[355] dichos emplazados también señalan que es cierto que son competidores entre sí y miembros de GIL. Lo mismo sucede con respecto a AJIJIC, JAIME NIEMBRO, MANUEL HERNÁNDEZ, HERNÁNDEZ REALTY, RICHARD TINGEN, CHAPALA REALTY, DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA cuando en su contestación al OPR señalaron que existió una violación a sus garantías de igualdad supuestamente porque no se emplazó a otros miembros de GIL[356] o cuando ofrecen pruebas para demostrar los "*gastos indirectos que enfrentamos en el mercado en el que competimos*". Dichos argumentos se analizaron en los apartados titulados "*1.1. Selección discriminatoria de quiénes fueron emplazados*"; "*2.2. REGLAMENTO GIL*" y "*2.3 SLM*" de la presente resolución.

Por tanto, sus manifestaciones implican una confesión en términos de los artículos 96, 199 y 200 del CFPC.

1.3.2. <u>Ejemplares de las revistas "*Real Estate Review*"</u>.[357]

Dichas documentales consisten en dos ejemplares de revistas denominadas "*Real Estate Review*", de las que se observan los logotipos de GIL y AMPI CHAPALA publicadas en mayo y julio de dos mil siete, las cuales contienen diversos anuncios de inmuebles ofrecidos por las diversas agencias inmobiliarias miembros de GIL, fotografías de dichos inmuebles, así como los datos de los corredores inmobiliarios pertenecientes a dichas agencias. Dichos elementos de convicción prueban que los miembros de GIL obtienen como beneficio por el hecho ser socios y dar cumplimiento al REGLAMENTO GIL, ofertar los bienes inmuebles que venden en diversos medios publicitaros, como lo es dicha revista. Lo anterior se adminicula con la certificación de la página de Internet de GIL que obra en el EXPEDIENTE, de la cual se observa lo siguiente:[358]

> "*FAQ's*
> [...]
> ***P. ¿Qué recibo a cambio de mi comisión del 7% (siete por ciento)?***
> - *20 (veinte) oficinas y 153 (ciento cincuenta y tres) corredores capacitados.*
> - ***<u>Publicidad constante, tanto local como mundial vía</u>**: Páginas en internet, Periódicos y **<u>revistas</u>**.*
> - ***<u>Estatutos – Código de Ética Registrados</u>** y estándares de la práctica.* [...]".

En este sentido, se hace patente que al agrupar GIL a diversos corredores y agencias inmobiliarias, uno de los beneficios de pertenecer a ésta es la publicidad en revistas.

De los ejemplares anteriores se desprende que algunas agencias inmobiliarias cuentan con la certificación de "*Realtor ®*" de la NAR, misma que se muestra junto con el logotipo de AMPI NACIONAL, por lo que se asume que aquellas agencias que tienen estos logos en su publicidad también pertenecen a estas asociaciones; no obstante, en todos los casos aparece el logo de GIL.

---

[354] Páginas 2 a 5 y 26 de su escrito de contestación al OPR.
[355] Página 30 de su escrito de contestación al OPR.
[356] Páginas 2 a 19 de sus escritos de contestación al OPR.
[357] Folios 73 a 140 y 505 a 580.
[358] Información disponible en el sitio www.gilmls.com/gilfaq.html, Folio 2974. La información publicada en este sitio aparece en idioma inglés; sin embargo, la CFC solicitó una traducción por perito traductor oficial, misma que obra en los folios 3109 a 3113. La información que se cita corresponde a la traducida al idioma español.

Así, en el siguiente cuadro se marcan con un asterisco (*) las agencias inmobiliarias pertenecientes a GIL que se promocionaron en dichas revistas:

EMPLAZADAS	GIL	AMPI NACIONAL/ AMPI CHAPALA	NAR
AJIJIC	*	*	*
BUEN CLIMA	*	*	*
INTERLAGO	*	*	*
CENTURY 21	*	*	*
EL TÉPALO	*	*	
CASA MÉXICO	*	*	
CONTINENTAL	*		
HERNÁNDEZ REALTY	*	*	*
CHAPALA REALTY	*	*	*
LAGUNA REAL	*		
ARELLANO CORPORATION	*	*	*
EAGER	*	*	*

Asimismo, los ejemplares anteriores se adminiculan con los siguientes documentos originales presentados por el DENUNCIANTE, de los cuales se demuestra que los integrantes de GIL obtenían como beneficio la publicidad exclusiva en dicha revista:[359]

- Carta firmada por el DENUNCIANTE fechada el ocho de julio de dos mil siete, en la cual manifiesta lo siguiente:
  "[…] *en Mayo 2007 me negaron anunciar mis servicios de bienes raíces y mis servicios como interprete en la revista "Real Estate Review" de la Ribera de Chapala. --- Me dijeron como razón que en la revista "Real Estate Review" solamente agencias de bienes raíces del Grupo Inmobiliario del Lago de Chapala A.C. (GIL) se pueden anunciar y que no puedo anunciar mi servicio de intérprete tampoco porque ofrezco también el servicio de bienes raíces y no se permitan anunciar cualquier servicio conectado con competencia a las agencias bienes raíces de GIL* […] *--- Me ofrecieron que sí podría anunciar mis servicios en las revistas de Puerto Vallarta y San Miguel de Allende*".[360]
- Carta firmada por [redacted] * fechada el seis de julio de dos mil siete, en la cual manifiesta lo siguiente
  "*Su servidor fue el propietario del negocio* [redacted] * *hasta el 31 de Diciembre del 2006. Publicamos un anuncio de nuestro negocio en la revista Real Estate Review, propiedad del Sr.* [redacted] * [redacted] * *en su edición de Noviembre 2006 (Ver copia del anuncio anexa). Al siguiente mes, mi anuncio fue rechazado para ser publicado de nuevo en la edición de Diciembre del mismo año. El vendedor de publicidad para esta revista, el Sr.* [redacted] * *nos mencionó que la razón para que no se publicara nuestro anuncio de nuevo fueron las quejas recibidas por la organización GIL* […]".[361]
- Carta firmada por [redacted] * como bróker de SIM Homes fechada el nueve de julio de dos mil siete, en la que señaló lo siguiente: "[…] *SIM Homes Bienes Raíces* […] *están negados colocar* [sic] *sus anuncios en la revisión* [sic] *"Real Estate Review" porque no somos parte del GIL*".[362]
- Carta firmada por [redacted] * quien se ostenta como gerente de "*Home-NET*", la cual no está fechada. De dicho documento se desprende lo siguiente: "[…] *desde el año*

[359] Dichos documentos fueron acompañados en su escrito presentado el once de julio de dos mil siete en la OFICIALÍA.
[360] Folio 498.
[361] Folio 499.
[362] Folio 502.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

2004 que iniciamos labores hemos sido rechazados por la revista Real Estate Review ya que su argumento es que nuestra empresa no pertenece al GIL [...] *--- La revista Real Estate Review también circula en las ciudades de Puerto Vallarta y San Miguel de Allende sin que se nos limite en publicitarnos en dichas ciudades*".[363]

- Carta emitida el tres de julio de dos mil siete, signada por [redacted] quien es corredor en la agencia inmobiliaria FOUR SEASONS, en el cual se desprende que en dicha revista sólo pueden anunciar bienes inmuebles las agencias inmobiliarias pertenecientes a GIL y "*algunas otras empresas no relacionadas a este ramo*", ya que dicha persona trato de hacer diversas publicaciones en la revista en comento y le fue negado por GIL, indicándole que "*no pertenecía a dicho grupo y por lo tanto no aceptaban que* [él] *hiciera publicaciones. --- La revista Real Estate Review también circula en las ciudades de Puerto Vallarta y San Miguel de Allende sin que se nos limite en publicitarnos en dichas ciudades*".

A las documentales privadas en comento se les da valor que le otorgan los artículos 93, fracción III, 133, 197, 203, 204 y 208 del CFPC. Adminiculados entre sí hacen prueba plena de su contenido, lo cual se confirma por el hecho de que los emplazados no objetaron con razones concretas la autenticidad del contenido o la autoría de dichos elementos de convicción contenidos en el EXPEDIENTE. Así, son susceptibles de acreditar que la membresía a GIL tiene ciertos beneficios que derivan en la posibilidad de aparecer en revistas anunciando los servicios como corredor inmobiliario.

1.3.3. <u>Publicaciones en periódicos</u>.[364]

Las publicaciones en análisis consisten en dos ejemplares del periódico "*The Colony Reporter*" correspondientes a las fechas del cinco al once de noviembre de dos mil cinco y veinte al veintiséis de enero de dos mil siete.

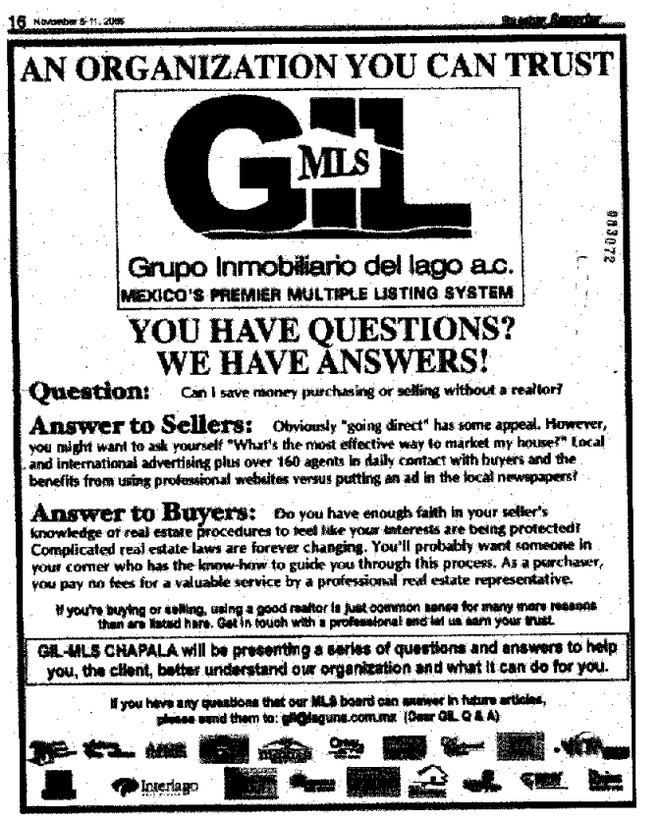
De dichas publicaciones se puede observar lo siguiente:[365]

[Resto de página en blanco, excepto por los pies de página y número de foja].

[363] Folio 503.
[364] Folios 3068 y 3072.
[365] La información publicada en dichos ejemplares aparece en idioma inglés; sin embargo, la CFC solicitó una traducción por perito traductor oficial, elaborada por Intérprete-Perito Traductor, debidamente autorizada por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, según su publicación del dieciséis de febrero de dos mil siete, y por el PJF, Consejo de la Judicatura Federal, según su publicación del treinta de noviembre de dos mil siete, con registro número P-150-2007. La información que se cita corresponde a la traducida al idioma español. Los documentos traducidos obran a folios 3069 a 3070 y 3073 a 3074.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

- Publicación correspondiente del cinco al once de noviembre de dos mil cinco:



16 November 5-11, 2005

AN ORGANIZATION YOU CAN TRUST

GIL MLS

Grupo Inmobiliario del lago a.c.

MEXICO'S PREMIER MULTIPLE LISTING SYSTEM

YOU HAVE QUESTIONS? WE HAVE ANSWERS!

Question: Can I save money purchasing or selling without a realtor?

Answer to Sellers: Obviously "going direct" has some appeal. However, you might want to ask yourself "What's the most effective way to market my house?" Local and international advertising plus over 160 agents in daily contact with buyers and the benefits from using professional websites versus putting an ad in the local newspapers?

Answer to Buyers: Do you have enough faith in your seller's knowledge of real estate procedures to feel like your interests are being protected? Complicated real estate laws are forever changing. You'll probably want someone in your corner who has the know-how to guide you through this process. As a purchaser, you pay no fees for a valuable service by a professional real estate representative.

If you're buying or selling, using a good realtor is just common sense for many more reasons than are listed here. Get in touch with a professional and let us earn your trust.

GIL-MLS CHAPALA will be presenting a series of questions and answers to help you, the client, better understand our organization and what it can do for you.

If you have any questions that our MLS board can answer in future articles, please send them to: gil@laguna.com.mx (Dear GIL Q & A)

Interlago

La traducción al español del texto referido fue elaborada por perito traductor oficial y es la siguiente:

"UNA ORGANIZACIÓN EN LA QUE USTED PUEDE CONFIAR:

GIL (entre letras MLS). GRUPO INMOBILIARIO DEL LAGO, A.C.

EL SISTEMA PREMIER DE LISTADO MÚLTIPLE DE MEXICO.

¿TIENE USTED PREGUNTAS? ¡NOSOTRO TENEMOS RESPUESTAS!

Pregunta *¿Puedo ahorrar dinero al comprar o vender por medio de un agente inmobiliario?*

Respuesta a Vendedores*: Obviamente tiene cierto atractivo "hacerlo directamente". Sin embargo, tal vez quiera preguntarse a usted mismo "¿Cuál es la manera más efectiva de vender mi casa?" ¿**Con publicidad local e internacional y contar también con más de 160 agentes que están diariamente en contacto con compradores, además de gozar del beneficio de usar las páginas profesionales en Internet versus poner un anuncio en los periódicos locales**?*

Respuesta a los Compradores*: ¿Tiene usted suficiente fe en lo que su corredor sabe sobre los procedimientos a seguir en la venta de bienes raíces para sentir que sus intereses están protegidos? Las complicadas leyes de bienes raíces están cambiando continuamente. Probablemente quiera tener a alguien en su esquina que tenga los conocimientos para guiarlo a usted en este proceso. Como comprador, usted no paga comisiones por un servicio valioso prestado por un representante inmobiliario profesional.*

Si usted está comprando o vendiendo, es simplemente sentido común utilizar a un buen corredor de bienes raíces, por muchas más razones que las que están listadas aquí. Contacte a un profesional y permítanos ganarnos su confianza."

- Publicación correspondiente del veinte al veintiséis de enero de dos mil siete:

January 20-26, 2007 9

GIL MLS

Grupo Inmobiliario del lago a.c.

MEXICO'S PREMIER MULTIPLE LISTING SYSTEM

"I'm selling my house. What do I get for my commission?

✓ 28 offices and 163 trained agents
✓ Constant advertising, both local and worldwide via: websites, newspapers and magazines
✓ Registered bylaws — Code of Ethics and Standards of Practice
✓ Bi-weekly Realtor Car Caravans and Promotional Meetings year-round.
✓ Annual training and testing with ongoing classes given by both AMPI and GIL
✓ One of Mexico's most prominent and organized MLS systems, established in 1988
✓ An organization represented by legal entities to insure the ethical standards in which you buy or sell your home
✓ Multicultural and multilingual organization proudly represented by Mexican nationals, Canadians, Americans and other countries
✓ Arbitration committee for our clients and fellow realtor's needs
✓ Brokers are affiliated with AMPI (Mexican Association of Realtors) as well as NAR (National Association of Realtors)

A lot more service for your money!

La traducción al español del texto referido fue elaborada por perito traductor oficial y es la siguiente:

"GIL (entre letras MLS) GRUPO INMOBILIARIO DEL LAGO, A.C.

EL SISTEMA PREMIER DE LISTADO MÚLTIPLE DE MEXICO.

"Estoy vendiendo mi casa. ¿Qué recibo a cambio de la comisión que pago?

- ✓ *28 oficinas y 163 corredores capacitados.*
- ✓ ***Publicidad constante, tanto local como mundial vía; páginas de Internet, periódicos y revistas.***
- ✓ *Estatutos registrados – Código de Ética y Normas de Práctica.*
- ✓ *Caravanas bi-semanales del Corredor de Bienes Raíces y Juntas Promocionales todo el año.*
- ✓ ***Capacitación y pruebas anuales con clases continuas impartidas tanto por AMPI como por GIL.***
- ✓ ***Uno de los sistemas MLS más prominentes y organizados de México**, establecidos en 1988 (mil novecientos ochenta y ocho).*
- ✓ *Una organización representada por entidades legales para garantizar normas éticas en la compra o venta de su casa.*
- ✓ *Una organización multicultural y multilingüe orgullosamente representada por ciudadanos mexicanos, canadienses, estadounidenses y de otros países.*

- ✓ *Comité de arbitraje para nuestros clientes y las necesidades de colegas corredores de bienes raíces.*
- ✓ ***Corredores afiliados a la AMPI (Asociación Mexicana de Propiedades Inmobiliarias), así como a NAR (Asociación Nacional de Corredores Inmobiliarios, por sus siglas en inglés).*** [...]" [Énfasis añadido].

A dichas pruebas se les otorga el valor los artículos 93, fracción III, 133, 197 y 203 del CFPC y de las mismas se desprende que tienen el propósito de resaltar los beneficios de contratar una agencia inmobiliaria perteneciente a GIL –entre ellos, el uso del SLM y que sus corredores están afiliados a AMPI NACIONAL y la NAR–, y que los miembros de GIL en ese momento fueron: AJIJIC, AMBIANCE FINE HOMES, ARQUITECTURA ARMÓNICA, BUEN CLIMA, CASA MÉXICO, CENTURY 21, CONTINENTAL, CHAPALA REALTY, DESCON, EAGER, EL TÉPALO, HERNANDEZ REALTY, INTERLAGO, LAGUNA REAL, PROPERTIES y ROJAS REALTY.

En este sentido, son elementos susceptibles de probar que se realizaron las publicaciones que se refieren al periódico "*The Colony Reporter*" en las fechas correspondientes y no son susceptibles de demostrar que su autoría corresponde a alguno de los emplazados. No obstante, las mismas se adminiculan con otros elementos de convicción para tener valor y alcance, como lo son: **i)** los dos ejemplares de las revistas denominadas "*Real Estate Review*" publicadas en mayo y julio de dos mil siete y **ii)** la certificación de la página de Internet de GIL, de la cual se observa que al inscribirse como socio de GIL, se obtiene, entre otras cosas, "*publicidad constante, tanto local como municipal vía: Páginas en Internet, Periódicos y revistas*", elementos de convicción que se analizaron anteriormente.[366] En este sentido, se hace patente que al pertenecer a GIL los socios obtienen como beneficio la publicidad de los servicios inmobiliarios que ofrecen, así como las propiedades que venden, siempre y cuando se dé cumplimiento al REGLAMENTO GIL, en específico, lo relativo al cobro de las comisiones que se estipula en dicho instrumento.

Aunado a ello, los emplazados nunca negaron la existencia de las publicaciones en cuestión ni tampoco pertenecer a GIL y a AMPI CHAPALA, de lo que se desprende que tenían pleno conocimiento de dichas publicaciones y que efectivamente eran miembros de GIL durante el PERIODO INVESTIGADO.

1.3.4. Carta de [redacted] gerente de Home-NET Bienes Raíces Real Estate.[367]

El DENUNCIANTE exhibió una carta en original, la cual no está fechada y se encuentra firmada supuestamente por [redacted] como gerente de Home-NET Bienes Raíces Real Estate, misma que a continuación se transcribe:

> "[Logo de la empresa y domicilio]
>
> *A QUIEN CORRESPONDA:*
>
> *Por este medio hacemos constar que nuestra empresa intentó ser miembro AMPI en la Sección Chapala desde el año 2004 sin haber podido lograrlo ya que existen restricciones que están en contra de las actividades comerciales de las Inmobiliarias independientes, siendo dichas restricciones principalmente las siguientes:*
>
> ***I) Para ser afiliado AMPI se necesita ser afiliado vigente del GIL (Grupo Inmobiliario del Lago, A.C.).***

[366] Folios 3109 a 3113.
[367] Folio 241.

*Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica

*2) **Para ser afiliado AMPI o GIL se necesita cobrar forzosamente las comisiones del 7%+IVA en la venta de casas y el 10%+IVA en la venta de terrenos**. Nuestra empresa esta* [sic] *cobrando exactamente la mitad de lo que exigen dichas organizaciones.*

Dicha situación que prevalece en el mercado inmobiliario de esta región ha sido para muchas empresas independientes el ir siempre contra la corriente y motivo de perdida [sic] *de competitividad ya que hemos sido bloqueados constantemente de muchas formas con el fin de sacamos del mercado.*

Sin más por el momento se extiende la presente para los fines legales que a todos nos convengan.

Atentamente

[Firma]
[redacted]
Gerente" [Énfasis añadido].

A esta documental privada se le da el valor que otorgan los artículos 93, fracción III, 133, 197, 203, 204, 209 y 210 del CFPC, tomando en consideración que la misma no fue controvertida en forma específica por los emplazados ni los mismos objetaron de forma precisa la autenticidad de su contenido o autoría. De hecho, ni siquiera la misma AMPI CHAPALA negó en su contestación al OPR el contenido de esa carta, y su defensa se basó, sobre todo, en el hecho de que no era obligatorio el acuerdo tomado por los miembros de GIL, pero no tanto en controvertir el hecho de que se condiciona la entrada a AMPI CHAPALA a pertenecer a GIL. Conforme a esta documental, desde dos mil cuatro, para ser miembro de AMPI CHAPALA, necesariamente debía estarse afiliado a GIL y, sobre todo, dar cumplimiento al cobro de comisiones establecido en el REGLAMENTO GIL.

Dicho elemento probatorio se adminicula con las disposiciones del REGLAMENTO GIL vigente a la fecha de la carta, mismos que se han valorado con anterioridad, así como diversas las comparecencias del DENUNCIANTE y de [redacted] con la carta dirigida a [redacted] por parte del entonces Tesorero de AMPI CHAPALA y con el correo electrónico enviado por MARK EAGER al DENUNCIANTE, elementos que se valorarán más adelante. Así, con dichas pruebas se puede verificar, en primer lugar, que efectivamente existía un acuerdo que obligaba a los miembros de GIL a cobrar las comisiones establecidas en el REGLAMENTO GIL y, por otro lado, la coadyuvancia de AMPI CHAPALA al condicionar la pertenencia a dicha asociación con el hecho de estar previamente afiliado a GIL, y por ende, cumplir con el REGLAMENTO GIL, objeto materia de la práctica monopólica absoluta imputada presuntivamente en el OPR. Asimismo, conforme a esa documental, se advierte que algunas empresas cobran la mitad de lo que se estipula en el REGLAMENTO GIL por los mismos servicios.

Al respecto, a mayor abundamiento al respecto, se remite a los emplazados al apartado titulado "*ACREDITACIÓN DE LA PRÁCTICA IMPUTADA*", en donde esta COFECE acredita la responsabilidad de diversos emplazados.

1.3.5. Impresión de un correo electrónico enviado por MARK EAGER al DENUNCIANTE.[368]

El DENUNCIANTE presentó la impresión de un correo electrónico que le envió supuestamente MARK EAGER el doce de abril de dos mil siete, con relación al procedimiento que debía seguir el DENUNCIANTE para ser parte de AMPI CHAPALA. Dicho correo establece lo siguiente:

"*From: Eager & Asociados <eager_asoc@prodigy.net.mx>*

[368] Folios 236 y 237.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

To: Justus Hauser <[redacted]>
Subject: AMPI Sección Chapala
Date: Thu, 12 Apr 2007 12:42:15 -500
Estimado Justus

Felicidades por tu nueva Oficina de Bienes y Raices te deseo lo mejor y que prospere muy pronto tu Negocio. Para contestar tu e mail sobre la situación para formar parte de AMPI sección Chapala o si todavía permanecer a la Sección AMPI Chapala, es lo siguiente:

1.- Fuiste afiliado de la oficina de Jaime Calderón (socio AMPI) ReMAX Ajijic pero en el momento que renunciaste a esta oficina vas a estar dado de baja automáticamente en AMPI como afiliado.

*2.- **Para ser parte de AMPI sección Chapala con tu propia oficina** "All-in-1 Real Estate Service" **necesitas enlistarte de nuevo como "socio AMPI"** y no afiliado como tu* [sic] *lo eras. Eres bienvenido para formar parte de AMPI Sección Chapala.*

3.- En el reglamento registrado de la Sección chapala [sic] *de AMPI en una de las leyes se habla de que **para ser socio de AMPI sección Chapala debes formar parte del Grupo Inmobiliario del Lago**.*

*En mi opinión personal siento que **debes esperar a que termine tu suspensión de 6 meses para que cuando se termine tu puedas formar parte e inscribirte de nuevo en las 2 Organizaciones, AMPI (sección Chapala) y GIL (Grupo Inmobiliario del Lago)**.*

Espero que este mail aclare todas las dudas que tengas sin más por el momento me despido de ti quedando a tus ordenes [sic]

Atentamente

Mark Eager

Presidente de AMPI Sección Chapala." [Énfasis añadido].

A dicho documento le corresponde el valor que otorgan los artículos 93, fracción VII, 133, 188, 197, 210-A y 217 del CFPC, ya que se trata de la impresión de un correo electrónico. En este sentido, al tratarse de un documento que no cumple con los requisitos que establece el artículo 217 del CFPC para constituir prueba plena, como la certificación que acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fue realizado, así como que corresponde a las personas que intervinieron en él, dicha prueba tiene que ser adminiculada con otros medios de convicción que acrediten su contenido.

En este aspecto, la impresión señalada constituye un indicio de la existencia de la coadyuvancia de GIL y AMPI CHAPALA en el acuerdo anticompetitivo materializado a través del REGLAMENTO GIL.

Así, con la información que se desprende de este documento, adminiculado con la carta emitida el cuatro de enero de dos mil siete por el entonces Tesorero de AMPI CHAPALA a [redacted] la comparecencia del DENUNCIANTE[369] y la carta emitida por [redacted] Gerente de Home-NET Bienes Raíces Real Estate, elementos que fueron valorados anteriormente o se valorarán en el presente apartado, hace prueba de la restricción de la membresía por parte de AMPI CHAPALA para asociarse a esa organización sujeto a tener que formar parte de GIL; de esta forma GIL y AMPI CHAPALA aseguran que ningún corredor o

[369] En específico la declaración relativa a: "[…]"*R= **Cuando abrí mi propia agencia, traté de entrar como miembro a AMPI Chapala. El presidente, Mark Eager, me negó la entrada porque no era miembro de GIL** y porque no cobraba las comisiones que se cobran en GIL, del 7% y 10%. Por esta razón informé a AMPI Nacional sobre este hecho, y sé que el Comité de Honor y Justicia de AMPI Nacional tiene este caso bajo revisión, pero al día de hoy no me han respondido nada.* […]". Folios 1024 y 1025.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

agencia inmobiliaria goce de los beneficios de formar parte de AMPI CHAPALA –como ser socio NAR automáticamente– sin que se obligue a cobrar las comisiones fijadas en el REGLAMENTO GIL.

1.3.6. Lista de ventas de GIL de dos mil siete[370] y disco compacto que contiene las ventas de GIL de dos mil cuatro a dos mil siete.[371]

Las listas históricas de propiedades vendidas y el disco compacto fueron presentados por el DENUNCIANTE. A continuación se plasma como imagen un ejemplo de una propiedad que aparece tanto en la impresión de las listas de ventas como en el disco compacto:

766-1994 **CASA BONITA** (RV14C896) - RIO YAQUI # 112 Villa Nova $194,500 U.S.**Sold** - 6/20/2007 2:17:30 PM Vendedor: Jenny Herren - Hernandez Realty Group Vendido A Foreigner por $172,500 U.S.

Así, de las listas se desprenden ochenta propiedades que contienen los siguientes elementos relacionados con los bienes inmuebles: **i)** logotipos de las agencias inmobiliarias que listaron diversas propiedades, con un número de identificación; **ii)** domicilios de dichos inmuebles; **iii)** precios de oferta; **iv)** nombres de los vendedores y agencias inmobiliarias que vendieron las propiedades listadas; **v)** nacionalidad de los compradores (nacional o extranjero); **vi)** precio final de venta; y **vii)** la fecha y hora en que se realizó la operación.

De la información anterior se puede apreciar cuáles fueron algunas de las casas vendidas por miembros de GIL, en la que claramente se observa que la agencia inmobiliaria que anunciaba la propiedad no siempre fue la misma que la agencia inmobiliaria que vendió el bien inmueble en cuestión, situación que demuestra la forma en que operaban los miembros de GIL conforme al REGLAMENTO GIL y el SLM, es decir, se anunciaban las propiedades en dicho sistema para que cualquier agencia miembro de GIL que tuviera comprador de determinado bien inmueble pudiera venderla y con ello repartirse la comisión por la prestación de los servicios inmobiliarios.

Por otro lado, el disco compacto contiene seis archivos, a saber: **i)** cuatro documentos de Word denominados "*gilventalotes*", "*oficinas GIL*", "*oficinas GIL con agentes*" y "*gilventacasas*"; **ii)** un documento en PDF[372] denominado "*GILBylaws2006Esp*", que contiene el REGLAMENTO GIL del primero de noviembre dos mil seis en el cual se establecen las comisiones que los corredores y agentes están obligados a cobrar por la prestación de sus servicios, así como los mecanismos para vigilar el cumplimiento de las disposiciones del REGLAMENTO GIL y **iii)** un documento de texto denominado "*GILBylaw2006ENG*" que contiene el REGLAMENTO GIL, del primero de noviembre dos mil seis en idioma inglés.

El archivo de Word denominado "*gilventalotes*" contiene el listado histórico de las ventas de lotes, del cual se desprende un total de 354 (trescientos cincuenta y cuatro) transacciones realizadas del catorce de julio de dos mil cuatro al diecinueve de junio de dos mil siete. Por su parte, el archivo de Word denominado "*gilventascasas*" contiene el listado histórico de las ventas de casas, del cual se desprende un total de 1,151 (mil ciento cincuenta y un transacciones) realizadas del veintiuno

[370] Folios 257 a 266.
[371] Folio 267.
[372] Siglas que por su significado en inglés refiere "*Portable Document Format*".

de julio de dos mil cuatro al veinte de junio de dos mil siete. Asimismo, de ambos archivos se desprenden los siguientes elementos relacionados con diversos bienes inmuebles: **i)** logotipos de las agencias inmobiliarias que listaron diversas propiedades, con un número de identificación; **ii)** domicilios de dichos lotes de terrenos; **iii)** precios de oferta; **iv)** nombres de los vendedores y agencias inmobiliarias que vendieron las propiedades listadas; **v)** nacionalidad de los compradores (nacional o extranjero); **vi)** precio final de venta; y **vii)** la fecha y hora en que se realizó la operación.

Al igual que las listas impresas referidas anteriormente, del contenido de los archivos de Word descritos se puede apreciar cuáles fueron las casas y lotes de terreno vendidos por inmobiliarias miembros de GIL durante el PERIODO INVESTIGADO y las cantidades a que fueron vendidas dichas propiedades, del cual se observa que los miembros de GIL operaban a través del SLM y conforme al REGLAMENTO GIL; en otras palabras, una agencia listaba la propiedad (casa o lote de terreno) en el sistema pero en algunas ocasiones dicha propiedad fue vendida por otro miembro de GIL.

Del archivo denominado *"oficinas GIL"* se desprenden los datos de localización de las veintiocho oficinas de agencias inmobiliarias miembros de GIL, tales como sus nombres comerciales y logotipos, domicilios, los nombres de los brókers, correos electrónicos, número de teléfono y fax.

Por otro lado, del archivo denominado *"oficinas GIL con agentes"* se desprenden los siguientes datos: los nombres comerciales y logos de las agencias inmobiliarias, nombre del bróker así como el número de agentes que cada agencia inmobiliaria tiene, de los cuales se aprecian los nombres de los agentes inmobiliarios, sus teléfonos de casa y correos electrónicos.

De dichos documentos se concluye que las agencias inmobiliarias y sus brókers -agentes económicos emplazados al presente procedimiento- fueron miembros de GIL, al menos durante el PERIODO INVESTIGADO.

Finalmente, esta autoridad advierte que el archivo denominado "*GILBylaw2006ENG*" contiene el texto del REGLAMENTO GIL, también conocido por los corredores inmobiliarios afiliados como "*Bylaws*"; sin embargo, con fundamento en los artículos 197[373] y 271 del CFPC[374] dicho documento carece de valor probatorio al estar en idioma extranjero, con independencia de que la traducción correspondiente obra en el EXPEDIENTE, según se valoró con anterioridad en la presente resolución.

Por tanto, dichos documentos constituyen elementos aportados por la ciencia que tienen el valor probatorio previsto por los artículos 93, fracción VII, 188, 197, 210-A y 217 del CFPC, los cuales no fueron objetados en lo particular por los emplazados en cuanto a la autenticidad de su contenido o autoría y no existe en el EXPEDIENTE prueba en contrario, a pesar de que el OPR claramente hizo mención a la existencia del SLM y del contenido que tenía el mismo. .

---

[373] *"ARTICULO 197.- El tribunal goza de la más amplia libertad para hacer el análisis de las pruebas rendidas; para determinar el valor de las mismas, unas enfrente de las otras, y para fijar el resultado final de dicha valuación contradictoria; a no ser que la ley fije las reglas para hacer esta valuación, observando, sin embargo, respecto de cada especie de prueba, lo dispuesto en este capítulo."*

[374] *"ARTICULO 271.- Las actuaciones judiciales y promociones deben escribirse en lengua española. Lo que se presente escrito en idioma extranjero se acompañará de la correspondiente traducción al castellano.* [...]"

Por el contrario, claramente las manifestaciones de los emplazados, realizadas en sus contestaciones al OPR, confirman no solo la existencia del SLM, sino también la importancia que el mismo tiene para la operación diaria del corretaje inmobiliario entre los miembros de GIL.[375] Así, por ejemplo, AJIJIC y JAIME NIEMBRO; RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY; MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY; DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA, y GIL señalaron que existe el SLM y que el mismo es una página abierta para consulta de todo el público, de tal suerte que cualquier posible comprador puede acceder a ella y ponerse en contacto con la agencia corredora. Dicho argumento se analizó en el apartado titulado "*2.3 SLM*" de la presente resolución.

1.4. Escrito de desahogo de requerimiento de FOUR SEASONS.

[redacted] en su carácter de representante legal de FOUR SEASONS presentó durante la investigación un escrito[376] en el que se observa la siguiente manifestación: "*Yo estuve afiliado a AMPI (Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios AC* [sic]*) en el año 2006 como socio número CHMJ2040, al intentar renovar y/o pagar el año 2007 me enviaron una carta en la cual me dicen que tengo que pertenecer al grupo GIL (Grupo Inmobiliario del Lago) para poder seguir siendo miembro AMPI. Por lo cual ya no pertenezco a AMPI* [...]".[377] En el mismo desahogo, claramente se señala que "*en los periodos 2006 y 2007 en los cuales La* [sic] *empresa Four Seasons Homes fundada cobramos la comisión de 5% mas* [sic] *IVA en casas y el 7% mas* [sic] *IVA en terrenos*".

Este documento constituye una documental privada y se valora de conformidad con lo establecido en los artículos 93, fracción III, 133, 197, 203, 204 y 208 del CFPC. Con la información que se desprende de esta documental, adminiculada con la carta que se describe a continuación, el correo electrónico enviado por MARK EAGER al DENUNCIANTE y la carta emitida por [redacted] se acredita la restricción impuesta por AMPI CHAPALA, al sujetar a sus asociados a ser miembros de GIL, como condición necesaria para formar parte de AMPI CHAPALA. Asimismo, se demuestra que otras empresas cobran en la Ribera del Lago de Chapala porcentajes menores a los establecidos en el REGLAMENTO GIL por los servicios de corretaje inmobiliario.

En el mismo escrito de desahogo a dicho requerimiento, el representante legal de FOUR SEASONS exhibió copia simple a color de una carta emitida el cuatro de enero de dos mil siete por [redacted] el entonces Tesorero de AMPI CHAPALA,[378] misma que a continuación se transcribe:

> "*Al margen un logotipo que dice "A.M.P.I. SECCIÓN CHAPALA"*
>
> *4 de enero del 2007*
>
> *Sr.* [redacted]
>
> *Asociado AMPI.*

[375] Páginas 50 a 63 de AJIJIC y JAIME NIEMBRO; 50 a 62 de RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY; 51 a 62 de MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY; 52 a 63 de DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA y 33 a 44 de GIL de sus escritos de contestación al OPR.

[376] Escrito presentado el veintiséis de mayo de dos mil ocho ante OFICIALÍA, en desahogo al requerimiento de información número DGIPMARCI-10-096-2008-137.

[377] Folio 3299.

[378] Dicha carta también fue presentada en copia simple por el DENUNCIANTE, como anexo cuatro a su escrito de denuncia, folio 60; y como anexo ocho a su escrito de desahogo a una prevención realizada por la CFC el veintinueve de mayo de dos mil siete, folio 240.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

La Mesa Directiva del 2007, quedo [*sic*] *como sigue:* [...]

Le comunico que para el 2007, tenemos novedades.

La primera es que con su cuota anual de ASOCIADO $3,000 pesos, ***automáticamente es usted socio NAR (National Association of Realtors)*** *sin ningún pago extra.* [...]

La segunda para ***obtener este beneficio*** *todas las personas en Ventas en su oficina deben ser AFILIADOS AMPI. La cuota anual es de $900 pesos automáticamente es usted socio NAR (National Association of Realtors) sin ningún pago extra.* [...]

La tercera para ser Asociado AMPI de aquí en adelante, se debe pertenecer al GRUPO INMOBILIARIO DEL LAGO. Así que para poder renovar en AMPI, debe usted primero hacer todos los arreglos para pertenecer a GIL.

Esto se acordo [sic] ***por votacion*** [sic] ***unanime*** [sic] ***en la ultima*** [sic] ***junta.***

Quedo a sus ordenes. [sic]

Atentamente

[firma]

[redacted]

Tesorero

AMPI Chapala"[379] [Énfasis añadido].

Si bien el OPR señaló que era un documento original, esta autoridad advierte que se trata de una copia simple, motivo por el cual, se valora como elemento aportado por la ciencia en términos de los artículos 93, fracción VII, 188, 197, 207 y 217 del CFPC.[380] Al tratarse de una fotocopia que no cumple con los requisitos que establece el artículo 217 del CFPC para constituir prueba plena, como la certificación que acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas las fotocopias, así como que corresponden a lo representado en ellas, debe ser adminiculado con otros medios de convicción.

Dicho documento se adminicula con otros elementos de convicción que acreditan la restricción de la membresía por parte de AMPI CHAPALA para asociarse a esa organización, la cual estaba sujeta a que los interesados debían formar parte de GIL previamente. Así, GIL y AMPI CHAPALA aseguraron que todos sus miembros estuvieran obligados a cobrar las comisiones fijadas en el REGLAMENTO GIL, estableciendo mecanismos para que las agencias y corredores se asociaran a GIL y posteriormente a la AMPI CHAPALA, sino que también implementaron mecanismos de verificación y sanción para el debido cumplimiento del REGLAMENTO GIL.

Asimismo, de este documento se desprende que pertenecer a AMPI CHAPALA da a sus miembros la afiliación automática a la NAR, cuestión que la misma AMPI CHAPALA considera como un beneficio. No obstante, esta autoridad advierte una contradicción entre lo expresado por el entonces tesorero de AMPI CHAPALA y el escrito de contestación al OPR de ésta última, en el cual negó que la pertenencia a AMPI CHAPALA les dé a sus asociados una afiliación automática a la NAR.

---

[379] Folio 3304.

[380] Sirven de apoyo los siguientes criterios emitidos por el PJF mencionados anteriormente: "***COPIAS FOTOSTATICAS. HACEN PRUEBA PLENA CONTRA SU OFERENTE.***" y "***COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES CUYO CONTENIDO RECONOCE EL QUEJOSO. TIENEN VALOR PROBATORIO PLENO.***"

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

Los emplazados no desvirtuaron dicho hecho, por lo que se demostró que pertenecer a la NAR vía AMPI CHAPALA sí es un beneficio, la cual se condicionaba a la pertenencia previa a GIL y, en consecuencia, a acatar el cumplimiento del REGLAMENTO GIL, en específico, por lo que hace al cobro de las comisiones por la prestación de los servicios inmobiliarios prestados.

En este tenor, AMPI CHAPALA publicó en su página de Internet,[381] en la sección de "*Beneficios AMPI*", que contaba con alianzas internacionales en veinticuatro países en los cuales los socios de AMPI CHAPALA tienen la posibilidad de intercambiar experiencias y conocimientos a través de la NAR, entre otras. A su vez, la AMPI NACIONAL tiene publicado en su página de Internet[382] que uno de los beneficios de pertenecer a AMPI NACIONAL es la "*membresía REALTOR Internacional*" en la NAR, y al ser AMPI CHAPALA una de las secciones de AMPI NACIONAL, se entiende que este beneficio le corresponde también a los afiliados de AMPI CHAPALA, por lo que la negación lisa y llana de los emplazados no resulta suficiente para controvertir la prueba que se analiza en el presente numeral. En este tenor, para evitar repeticiones innecesarias se remite a los argumentos formulados por esta COFECE en el apartado "*2.2 REGLAMENTO GIL*" de la presente resolución, en donde se atienden las manifestaciones formuladas por AMPI CHAPALA al respecto.

1.5. Contrato de intermediación u opción de venta exclusiva.[383]

Mediante la comparecencia de [redacted] * ante la CFC, celebrada el siete de noviembre de dos mil siete,[384] dicha persona presentó copia simple del contrato de intermediación inmobiliaria que celebró con la agencia CHAPALA REALTY el veintinueve de junio de dos mil seis. No obstante, con fundamento en los artículos 197 y 271 del CFPC esta autoridad advierte que no es posible darle valor probatorio al documento señalado, toda vez que se trata de un documento en idioma extranjero que no tiene su respectiva traducción al español.[385]

---

[381] http://www.ampichapala.com/cms/afiliate/informacion/beneficios

[382] http://www.ampi.org/es/faq/

[383] Folio 1278.

[384] Dicha comparecencia fue ordenada mediante oficio número DGIPMARCI-10-096-2007-113 de veintinueve de octubre de dos mil siete.

[385] Resultan aplicables por analogía los siguientes criterios emitidos por el PJF:
"***DOCUMENTOS EN IDIOMA EXTRANJERO. MEDIO DE PRUEBA EN MATERIA ADMINISTRATIVA.*** *En todo documento que se encuentre redactado en* ***idioma*** *extranjero y pretenda utilizarse como medio de* ***prueba*** *en materia administrativa, el interesado que lo ofrezca estará obligado a presentar la traducción al castellano, en caso contrario,* ***carece de valor probatorio****.*" [Énfasis añadido] No. Registro 196,779; [TA]; 9a. Época; TCC; SJF; Tomo VII, Febrero de 1998; Pág. 492. II.A.23 A. y "***COPIAS FOTOSTATICAS DE DOCUMENTOS REDACTADOS EN IDIOMA EXTRANJERO. CARECEN DE EFICACIA PROBATORIA DENTRO DEL INCIDENTE DE RECONOCIMIENTO DE CREDITOS PREVISTO EN LA LEY DE QUIEBRAS Y SUSPENSION DE PAGOS.*** *Las copias fotostáticas referentes a* ***documentos redactados en*** *idioma* ***extranjero carecen de eficacia probatoria****, pues de conformidad con lo preceptuado en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, las reglas de la lógica y la experiencia judicial permiten concluir que esos medios de prueba no generan ninguna convicción tendiente a demostrar los hechos contenidos en cada una de las copias fotostáticas exhibidas, con mayor razón si se trata de documentos redactados en idioma extranjero. Ahora bien, de la lectura del artículo 221 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos, se constata la exigencia legal de exhibir con la demanda de reconocimiento de créditos, los documentos justificativos y copias correspondientes lo que permite advertir que esa disposición se refiere a documentos originales, públicos o privados, en caso de existir, pues las copias de ellos también se requieren, pero sólo para correr traslado a las demás partes, en cuya medida no es admisible aportar como documentos justificativos de los créditos cuestionados copias fotostáticas, cuando éstos existen en originales.*" [Énfasis añadido] No. Registro: 205, 314; [TA]; 9a. Época; TCC; SJF; Tomo I, Abril de 1995; Pág. 136. I.8o.C.3 C.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

1.6. Contratos de opción de venta exclusiva.[386]

DESCON, a través de su representante JAIME CALDERÓN, presentó como desahogo al requerimiento de información número DGIPMARCI-10-096-2007-106, dieciocho copias certificadas de contratos de opción de venta exclusiva, en los cuales el propietario del bien inmueble objeto de la transacción expresa su deseo de vender su propiedad y designa a la agencia inmobiliaria intermediaria como su agente exclusivo con derechos irrevocables para todos los trámites relacionados con la venta o intercambio de la propiedad con el precio y los términos estipulados dentro del contrato, o aquellos que fueren aceptables para el propietario.

De los dieciocho contratos en análisis, quince de ellos se encuentran en idioma español. Esta autoridad advierte que dichos contratos tienen el mismo contenido pues se trata de formatos utilizados por las agencias inmobiliarias miembros de GIL en los cuales únicamente se observan las siguientes modificaciones inherentes al objeto materia del contrato: los datos de identificación del propietario, la propiedad a vender y su precio de venta, el porcentaje de comisión por los servicios inmobiliarios conforme al REGLAMENTO GIL, el término del contrato, las firmas del propietario, agente mediador, bróker y testigos en su caso.

Los tres[387] contratos de opción de venta exclusiva restantes se encuentran en idioma distinto al español, sin que exista la traducción correspondiente, motivo por el cual, con fundamento en los artículos 197 y 271 del CFPC, dichos documentos no se tomarán en cuenta por carecer de valor probatorio, toda vez que las actuaciones que obren en el EXPEDIENTE deben estar en idioma español o estar acompañadas su respectiva traducción.[388]

Dichos contratos fueron aportados por el representante legal de DESCON, quienes fueron miembros de GIL y además fueron sancionados en la resolución emitida por la CFC el primero de diciembre de dos mil nueve en los autos del expediente RA-044-2009, así como la resolución emitida por la CFC el nueve de julio de dos mil nueve en los autos del EXPEDIENTE, mismas que quedaron firmes para dichas personas al no haber sido quejosas en el juicio de amparo [redacted] No obstante, en el presente procedimiento, dichas personas no fueron emplazadas, por lo que se trata de documentos aportados por un tercero cuya existencia y contenido se puede corroborar con otros elementos de convicción, como lo son el REGLAMENTO GIL, el formato sin firma del contrato de opción de venta exclusiva[389] ofrecido por MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY en su escrito de contestación al OPR y los reportes de operaciones de venta ofrecidos por DESCON y que serán analizados en el siguiente numeral.

Aunado a lo anterior, se observa que los contratos analizados también son un formato igual al contrato de opción de venta exclusivo ofrecido por MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY, por lo que es posible determinar que las agencias inmobiliarias miembros de GIL utilizan los mismos formatos, en cuanto a su contenido, de los contratos de opción de venta exclusivo, cuyas diferencias se observan en el logotipo de la agencia inmobiliaria, datos de identificación del bien

---

[386] Folios 1489 a 1524.
[387] Folios 1507, 1511 y 1517.
[388] Resultan aplicable por analogía los siguientes criterios emitidos por el PJF, los cuales fueron transcritos anteriormente: "***DOCUMENTOS EN IDIOMA EXTRANJERO. MEDIO DE PRUEBA EN MATERIA ADMINISTRATIVA***" y "***COPIAS FOTOSTATICAS DE DOCUMENTOS REDACTADOS EN IDIOMA EXTRANJERO. CARECEN DE EFICACIA PROBATORIA DENTRO DEL INCIDENTE DE RECONOCIMIENTO DE CREDITOS PREVISTO EN LA LEY DE QUIEBRAS Y SUSPENSION DE PAGOS***".
[389] Folio 11401.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

inmueble objeto materia del contrato en cuestión, así como las personas que intervienen en el mismo y la comisión a cobrar de conformidad con el REGLAMENTO GIL.

Por otro lado, en **nueve** de los quince contratos que se encuentran en idioma español se puede verificar el cobro de una comisión por un monto equivalente al **siete por ciento** por la **venta de casas**;[390] en **cinco** contratos se observa una comisión del **diez por ciento** por la **venta de terrenos**,[391] y únicamente **uno** de ellos con una comisión del **quince por ciento** por la venta de un terrero con superficie de 1,045.64 (mil cuarenta y cinco punto sesenta y cuatro) metros cuadrados;[392] todas esas comisiones coinciden con lo estipulado en la sección siete,[393] intitulada "*Comisiones e Impuestos*", inciso a) del REGLAMENTO GIL vigente al momento de dichas transacciones, es decir, el REGLAMENTO GIL del primero de noviembre de dos mil seis, previamente analizado en el presente apartado.

A continuación se transcribe un ejemplo de cada uno de los supuestos mencionados en los contratos de referencia:

> "*7.- Cuotas y Comisiones. El PROPIETARIO esta* [sic] *de acuerdo en pagarle al AGENTE MEDIADOR en efectivo,* ***una comisión de 7% sobre el precio total de la operación****, además del 15% del IVA requerido por las leyes Mexicanas sobre el pago de comisiones. El AGENTE MEDIADOR tiene derecho a cobrar su comisión al realzarse la venta de la propiedad durante el periodo de tiempo aquí especificado. Cualquier cliente que sea presentado por el AGENTE MEDIADOR y que posteriormente se convierta en comprador de la propiedad dentro de un periodo de 90 días después de la terminación del presente contrato, será considerado cliente del AGENTE MEDIADOR, y este a su vez podrá cobrar la comisión como si la venta se hubiera realizado dentro del periodo del contrato de Opción de Venta. En el caso de un intercambio de propiedades, el AGENTE MEDIADOR podrá cobrar comisión completa de las dos propiedades.*".[394] [Énfasis añadido]

> "*7.- Cuotas y Comisiones. El PROPIETARIO esta* [sic] *de acuerdo en pagarle al AGENTE MEDIADOR en efectivo,* ***una comisión de 10% sobre el precio total de la operación****, además del 15% del IVA requerido por las leyes Mexicanas sobre el pago de comisiones. El AGENTE MEDIADOR tiene derecho a cobrar su comisión al realzarse la venta de la propiedad durante el periodo de tiempo aquí especificado. Cualquier cliente que sea presentado por el AGENTE MEDIADOR y que posteriormente se convierta en comprador de la propiedad dentro de un periodo de 90 días después de la terminación del presente contrato, será considerado cliente del AGENTE MEDIADOR, y este a su vez podrá cobrar la comisión como si la venta se hubiera realizado dentro del periodo del contrato de Opción de Venta. En el caso de un intercambio de propiedades, el AGENTE MEDIADOR podrá cobrar comisión completa de las dos propiedades.*".[395] [Énfasis añadido]

> "*7.- Cuotas y Comisiones. El PROPIETARIO esta* [sic] *de acuerdo en pagarle al AGENTE MEDIADOR en efectivo,* ***una comisión de 15% sobre el precio total de la operación****, además del 15% del IVA requerido por las leyes Mexicanas sobre el pago de comisiones. El AGENTE MEDIADOR tiene derecho a cobrar su comisión al realzarse la venta de la propiedad durante el periodo de tiempo aqui especificado. Cualquier cliente que sea presentado por el AGENTE MEDIADOR y que posteriormente se convierta en comprador de la propiedad dentro de un periodo*

---

[390] Folios 1489, 1495, 1497, 1501, 1505, 1509, 1513, 1519 y 1523.
[391] Folios 1491, 1493, 1499, 1503 y 1521.
[392] Folio 1515.
[393] Dos ejemplares del REGLAMENTO GIL, vigentes a partir del veintisiete de mayo de dos mil cuatro y primero de noviembre de dos mil seis.
[394] Folio 1489.
[395] Folio 1491.

de 90 días después de la terminación del presente contrato, será considerado cliente del AGENTE MEDIADOR, y este a su vez podrá cobrar la comisión como si la venta se hubiera realizado dentro del periodo del contrato de Opción de Venta. En el caso de un intercambio de propiedades, el AGENTE MEDIADOR podrá cobrar comisión completa de las dos propiedades.".[396] [Énfasis añadido].

Se advierte que la fecha de firma de los contratos referidos ocurrió durante dos mil siete y dos mil ocho, por lo que los porcentajes de comisión estipulados coinciden con los establecidos al respecto en el REGLAMENTO GIL del primero de noviembre de dos mil seis.

Aunado a ello, a continuación se presenta una tabla comparativa de cada uno de los supuestos de los contratos de referencia[397] y el texto correspondiente del REGLAMENTO GIL utilizado:

Texto del REGLAMENTO GIL aplicado[398]	**Texto de los ejemplos de contratos de opción de venta exclusiva**
*"a) **En lo que se refiere a inmuebles residenciales** (que consistan en menos de 6 casas), **ningún Corredor o agencia asociado al GIL cobrará menos del 7% (siete por ciento) de comisión** sobre el precio de venta del inmueble cuando éste sea de hasta $499,999.99 dólares estadounidenses. [...]"*	*"7.- Cuotas y Comisiones. El PROPIETARIO esta* [sic] *de acuerdo en pagarle al AGENTE MEDIADOR en efectivo, **una comisión de 7% sobre el precio total de la operación**, además del 15% del IVA requerido por las leyes Mexicanas sobre el pago de comisiones. El AGENTE MEDIADOR tiene derecho a cobrar su comisión al realzarse la venta de la propiedad durante el periodo de tiempo aquí especificado. Cualquier cliente que sea presentado por el AGENTE MEDIADOR y que posteriormente se convierta en comprador de la propiedad dentro de un periodo de 90 días después de la terminación del presente contrato, será considerado cliente del AGENTE MEDIADOR, y este a su vez podrá cobrar la comisión como si la venta se hubiera realizado dentro del periodo del contrato de Opción de Venta. En el caso de un intercambio de propiedades, el AGENTE MEDIADOR podrá cobrar comisión completa de las dos propiedades".*[399] [Énfasis añadido]
*"[...] **Para inmuebles comerciales y lotes, la comisión no será menor del 10% (diez por ciento)** del precio de venta, cuando éste sea de hasta $299,999.99 dólares estadounidenses. [...]"*	*"7.- Cuotas y Comisiones. El PROPIETARIO esta* [sic] *de acuerdo en pagarle al AGENTE MEDIADOR en efectivo, **una comisión de 10% sobre el precio total de la operación**, además del 15% del IVA requerido por las leyes Mexicanas sobre el pago de comisiones. El AGENTE MEDIADOR tiene derecho a cobrar su comisión al realzarse la venta de la propiedad durante el periodo de tiempo aquí especificado. Cualquier cliente que sea presentado por el AGENTE MEDIADOR y que posteriormente se convierta en comprador de la propiedad dentro de un periodo de 90 días después de la terminación del presente contrato, será considerado cliente del AGENTE MEDIADOR, y este a su vez podrá cobrar la comisión como si la venta se hubiera realizado dentro del periodo del contrato de Opción de Venta. En el caso de un intercambio de propiedades, el AGENTE MEDIADOR podrá cobrar comisión completa de las dos propiedades".*[400] [Énfasis añadido]
	"7.- Cuotas y Comisiones. El PROPIETARIO esta [sic] *de acuerdo en pagarle al AGENTE MEDIADOR en efectivo, **una comisión de 15% sobre el precio total de la operación**, además del 15% del IVA requerido por las leyes Mexicanas sobre el pago de comisiones. El AGENTE MEDIADOR tiene derecho a cobrar su comisión al realzarse la venta de la propiedad durante el periodo de tiempo aquí especificado. Cualquier cliente que sea presentado por el AGENTE MEDIADOR y que posteriormente se convierta en comprador de la propiedad dentro de un periodo de 90 días después de la terminación del presente contrato, será considerado cliente del AGENTE MEDIADOR, y este a su vez podrá cobrar la comisión como si la venta se hubiera realizado dentro del periodo del contrato de Opción de Venta. En el caso de un intercambio de propiedades, el AGENTE MEDIADOR podrá cobrar comisión completa de las dos propiedades".*[401] [Énfasis añadido]

[396] Folio 1515.
[397] Es decir, el texto de un contrato cuya comisión fue del siete por ciento, del diez por ciento y del quince por ciento, respectivamente.
[398] Artículo décimo quinto, Directrices Inmobiliarias, Sección 7, Comisiones e Impuestos, inciso a). Folios 193 y 194 así como 1625 y 1626.
[399] Folio 1489.
[400] Folio 1491.
[401] Folio 1515.

Los contratos analizados constituyen documentales privadas y se valoran de conformidad con los artículos 93, fracción III, 133, 197, 203, 204, 207, 208 y 210 del CFPC, sin que los emplazados hayan hecho alguna objeción sustentada en razonamientos respecto a la autenticidad del contenido o la autoría de esos documentos. De hecho, algunos emplazados realizaron manifestaciones que claramente indican un reconocimiento de esa evidencia. Así, ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS indicaron ***"aun y cuando la Comisión cuenta con los elementos de prueba que acreditan que diversos agentes económicos si celebraron operaciones de compra venta de bienes inmuebles, dichas comisiones no rebasan el 07% o el 10% por ciento que tanto indica como obligatorio esta Comisión"***. Por tanto, sus manifestaciones implican una confesión en términos de los artículos 96, 199 y 200 del CFPC.

Con la información que se desprende de estas pruebas es posible acreditar el cumplimiento del REGLAMENTO GIL en cuanto a la fijación de una comisión por parte de los miembros de GIL y respecto de la prestación de servicios inmobiliarios por la compraventa de bienes inmuebles.

1.7. Reportes de operaciones de venta.[402]

En el mismo escrito de desahogo al requerimiento de información número DGIPMARCI-10-096-2007-106, el representante legal de DESCON presentó información relacionada con las operaciones de venta e intercambio de propiedades inmobiliarias de enero dos mil cinco a septiembre de dos mil siete, las cuales se encuentran en un disco compacto y las impresiones de dichos reportes.

En dicha información se incluye: **(i)** la fecha de operación; **(ii)** nombre del propietario y datos de contacto, tales como teléfono, correo electrónico y domicilio; **(iii)** ubicación de la propiedad sujeta a la operación de compraventa; **(iv)** razón social de las agencias inmobiliarias involucradas en la operación; **(v)** precio de la operación; y **(vi)** los porcentajes de comisión cobrados por las ventas efectuadas en dichos años con IVA desglosado, ajustadas conforme a lo establecido en el REGLAMENTO GIL, es decir, una comisión del 7% (siete por ciento) dividido entre dos, para que la agencia inmobiliaria que listó la propiedad en el SLM reciba el 3.5% (tres punto cinco por ciento), mientras que la agencia inmobiliaria que vendió la propiedad reciba el 3.5% (tres punto cinco por ciento) restante.

En ese sentido, de dicha información se desprende que de enero de dos mil cinco a septiembre de dos mil siete, DESCON realizó un total de cincuenta y ocho transacciones, en veintiséis de ellas se cobró un total del siete por ciento de comisión dividido entre las dos agencias inmobiliarias que participaron en la operación, llevándose cada una de ellas una comisión del 3.5% (tres punto cinco por ciento) de cada venta. Este último caso se representa en la siguiente tabla:

NO.	**Agencias involucradas** (En todas las operaciones DESCON participó en conjunto con la agencia mencionada)	**Porcentaje de comisión**	
		AGENCIA 1	**AGENCIA 2**
	ENERO 2005	3.5% para cada una.	
1.-	ROJAS REALTY		
	MARZO 2005		
2.-	BUEN CLIMA		

[402] Folios 1526 a 1533.

ABRIL 2005		
3.-	Realty Professionals, S.C.	
4.-	HERNÁNDEZ REALTY	
AGOSTO 2005		
5.-	PROPERTIES	
SEPTIEMBRE 2005		
6.-	EAGER	
7.-	HERNÁNDEZ REALTY	
OCTUBRE 2005		
8.-	CASA MÉXICO	
NOVIEMBRE 2005		
9.-	BUEN CLIMA	
10.-	HERNÁNDEZ REALTY	
11.-	Realty Professionals, S.C.	
DICIEMBRE 2005		
12.-	CENTURY 21	
ENERO 2006		
13.-	CENTURY 21	
14.-	BUEN CLIMA	
ABRIL 2006		
15.-	EL TÉPALO	
JUNIO 2006		
16.-	ARQUITECTURA ARMÓNICA	
OCTUBRE 2006		
17.-	CHAPALA REALTY	
18.-	CENTURY 21	
FEBRERO 2007		
19.-	EL TÉPALO	
MARZO 2007		
20.-	BUEN CLIMA	
21.-	EAGER	
MAYO 2007		
22.-	BUEN CLIMA	
JUNIO 2007		
23.-	LAGUNA REAL	
JULIO 2007		
24.-	AJIJIC	
AGOSTO 2007		
25.-	123 Action Real Estate	
SEPTIEMBRE 2007		
26.-	BELLA VISTA	

Los documentos analizados fueron presentados por el representante legal de DESCON, quien fue miembro de GIL y además fue sancionado en la resolución emitida por la CFC el primero de diciembre de dos mil nueve en los autos del expediente RA-044-2009, así como la resolución emitida por la CFC el nueve de julio de dos mil nueve en los autos del EXPEDIENTE, mismas que quedaron firmes para dichas personas al no haber sido quejosas en el juicio de amparo [redacted] No obstante, en el presente procedimiento, dichas personas no fueron emplazadas, por lo que se trata de documentos aportados por un tercero cuya existencia y contenido se puede corroborar con otros elementos de convicción, como lo son el REGLAMENTO GIL, el formato sin firma del

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

contrato de opción de venta exclusiva[403] ofrecido por MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY en su escrito de contestación al OPR, así como los contratos de opción de venta exclusiva analizados en el numeral anterior. En este tenor, constituyen documentos aportados por la ciencia y se les otorga el valor probatorio previsto en los artículos 93, fracción VII, 188, 197, 210-A y 217 del CFPC. Asimismo, dicho elemento de convicción no fue controvertido en forma específica por los emplazados ni fue objetado en cuanto a la autenticidad de su contenido o autoría.

En consecuencia, los reportes analizados confirman el cumplimiento a las disposiciones del REGLAMENTO GIL con relación al cobro de un porcentaje mínimo fijo de una comisión y a la división de la misma, la cual fue realizada entre los miembros de GIL, es decir, entre agentes económicos competidores entre sí. Las agencias inmobiliarias de GIL involucradas en dichas transacciones son ROJAS REALTY, BUEN CLIMA, HERNÁNDEZ REALTY, PROPERTIES, EAGER, CASA MÉXICO, CENTURY 21, EL TÉPALO, ARQUITECTURA ARMÓNICA, CHAPALA REALTY, LAGUNA REAL, AJIJIC y BELLA VISTA.

1.8. Páginas de Internet de GIL.

Durante el transcurso de la investigación, específicamente los días trece y quince de noviembre de dos mil siete, así como el once y veintiuno de febrero de dos mil ocho, la CFC certificó información publicada en el sitio de Internet de GIL. Dicha información se utilizó en el OPR para sustentar a nivel presuntivo lo siguiente: **i)** que GIL hizo público el cobro del siete por ciento de comisión por la prestación de sus servicios establecida en el REGLAMENTO GIL;[404] **ii)** la descripción y el funcionamiento de GIL y sus miembros;[405] y **iii)** informar quiénes eran los miembros del Consejo de Administración de GIL para el año dos mil seis a dos mil siete y dos mil siete a dos mil ocho.[406]

Respecto al punto **i)** se destaca que en la sección denominada FAQ's[407] de la entonces página de Internet de GIL (www.gilmls.com/gilfaq.html) se puede observar una pregunta relativa al cobro de la comisión fija establecida en el REGLAMENTO GIL, en los siguientes términos:[408]

> *"Q. ¿Qué recibo a cambio de mi comisión del 7% (siete por ciento)?*
>
> *A.*
>
> - *20 (veinte) oficinas y 153 (ciento cincuenta y tres) corredores capacitados.*
> - *Publicidad constante, tanto local como mundial vía: Páginas en internet, Periódicos y revistas.*
> - *Estatutos – Código de Ética Registrados y estándares de la práctica.*
> - *Caravanas de autos de corredores bisemanales y juntas promocionales todo el año.*

---

[403] Folio 11401.
[404] Folios 1279 y 2974.
[405] Folios 1281, 1283 y 1368.
[406] Folios 1285 y 1286; 2971 y 3019.
[407] La traducción al español del término "*FAQ's*" es "*Preguntas Frecuentes*".
[408] La información publicada en este sitio aparecía en idioma inglés; sin embargo, la CFC solicitó una traducción por perito traductor oficial, elaborada por Ana Luisa Martínez, Intérprete-Perito Traductor, debidamente autorizada por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, según su publicación del dieciséis de febrero de dos mil siete, y por el PJF, Consejo de la Judicatura Federal, según su publicación del treinta de noviembre de dos mil siete, con registro número P-150-2007. El documento traducido obra a folios 3109 a 3113. La información que se cita corresponde a la traducida al idioma español por la perito en comento.

- *Capacitación y pruebas anuales con clases continuas impartidas tanto por AMPI como por GIL.*
- *Uno de los sistemas MLS mejor organizados y prominentes de México, establecido en 1998 (mil novecientos noventa y ocho).*
- *Una organización representada por entidades legales para garantizar las normas éticas con las cuales usted compra o vede* [sic] *su casa.*
- *Organización multicultural y multilingual orgullosamente representada por nacionales mexicanos, canadienses, estadounidenses y de otros países.*
- *Comité de arbitraje para nuestros clientes y las necesidades de colegas corredores de bienes raíces.*
- *La mayoría de los corredores están afiliados a AMPI (Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios) así como a NAR (Asociación Nacional de Corredores).*"[409]

Al respecto, es importante señalar que de la transcripción realizada se desprende que GIL organizaba cursos para los nuevos agentes que buscaban asociarse, cuestión que es importante si se adminicula con las comparecencias de [redacted] * [redacted][410] y del DENUNCIANTE[411] que señalaron que en tales cursos se les indicaba el monto de la comisión que debían cobrar por la prestación de sus servicios, esto es, siete o diez por ciento más IVA dependiendo el tipo de inmueble –comisiones establecidas en el REGLAMENTO GIL-.

A dicho elemento de convicción se otorga el valor probatorio conforme a los artículos 93, fracciones III y VII, 133, 188, 197, 203, 207, 210-A y 217 del CFPC, por tratarse de la impresión de diversa información publicada en la página de Internet de GIL, la cual fue traducida al español por perito oficial. La autenticidad de esos documentos en cuanto a su contenido y autoría no fue objetada por los emplazados, por lo que se entiende que esta refleja hechos propios de GIL y hace prueba plena en su contra,[412] y se puede adminicular con el resto de la evidencia analizada en el presente apartado de la resolución.

---

[409] El texto en idioma inglés es el siguiente:
"*Q. What do I get for my 7% commission?*
A.
- *20 offices and 153 trained agents*
- *Constant advertising, both local and worldwide via: Websites, Newspapers and Magazines.*
- *Registered bylaws – Code of ethics and standards of practice.* [sic]
- *Bi-weekly realtor car caravans and promotional meetings year-round.*
- *Annual training and testing with ongoing classes givne* [sic] *by both AMPI and GIL.*
- *One of Mexico's most prominent and organized MLS systems, stablished* [sic] *in 1988.*
- *An organization represented by legal entities to ensure the ethical standards in wich* [sic] *you buy or sell your home.*
- *Multicultural and Multilingual organization proudly represented by Mexican nationals, Canadians, Americans and other countries.*
- *Arbitration committee for our clients and fellow realtor's needs.*
- *Majority of its brokers are affiliated with AMPI (Mexican Association of Realtors) as well as NAR (National Association of Realtors).*"

[410] Folios 1005 y 1006.

[411] Folio 1024.

[412] Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis: "***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 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 sí es posible*

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

Así, dicho elemento de convicción es susceptible de probar que GIL publicó en su sitio de Internet que los potenciales clientes de las agencias inmobiliarias que se asociaran a GIL obtendrían diversos beneficios a cambio de obligarse a cobrar el **siete por ciento** de comisión por la prestación se sus servicios, conforme al artículo décimo quinto, sección siete, del REGLAMENTO GIL y adminiculado con las comparecencias de [redacted] * y del DENUNCIANTE, las cuales se valorarán más adelante y de las cuales se desprende que todos los corredores y agentes de ventas asociados a GIL debían cumplir con el REGLAMENTO GIL y cobrar determinado porcentaje de comisión por la prestación de sus servicios.

En consecuencia, se considera que los corredores titulares de las agencias inmobiliarias miembros de GIL, quienes son agentes económicos competidores entre sí, fijaron en el REGLAMENTO GIL el monto de las comisiones que deben cobrar obligatoriamente todos los asociados a GIL, la cual además publicaron en su sitio de Internet. Asimismo, con dicho elemento de convicción se puede determinar el grado de participación de GIL al haber coadyuvado, participado, inducido y propiciado la comisión de la práctica monopólica absoluta prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE, misma que se materializó al reglamentar la obligación del cobro de la comisión y hacerla pública en su portal de Internet.

Ahora bien, por lo que respecta a los puntos **ii)**[413] y **iii),**[414] se trata de información contenida en la entonces página de Internet de GIL (www.gilmls.com/gilwhoweare.html); sin embargo, dicha información se encuentra en idioma distinto al español, sin que exista la traducción correspondiente en el EXPEDIENTE, motivo por el cual, con fundamento en los artículos 197 y 271 del CFPC, los documentos referidos en los puntos **ii)** y **iii)** no se tomarán en cuenta por esta COFECE al carecer de valor probatorio, toda vez que las actuaciones realizadas en el presente procedimiento deben estar en idioma español o estar acompañadas su respectiva traducción.[415]

---

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*". [TA]; 10a. Época; TCC; SJF; Libro XXVI, Noviembre 2013, Tomo 2; Pág. 1373. I.3o.C.35 K (10a.).

[413] En el documento impreso se observa lo siguiente: "*Grupo Inmobiliario del Lago (GIL) has been serving Lake Chapala area real estate buyers and sellers for 12 years, and currently represents 19 Broker offices and 142 Realtor Associates. --- GIL organizes training and examinations for all new agents before they can become members of the association and provides continuing education courses. --- All Broker offices are expected to be aware of current events that effect* [sic] *the real estate market, including changes in tax laws, immigration rules and regulations, tax exemptions and liabilities, capital gains taxes and laws that effect the legal status of properties. --- Additionally, GIL works closely with local authorities to assist with future planning, zoning and development of the shores of Lake Chapala.*"

[414] En el documento impreso se observa el "*Board of Directors 2006-2007*" (folios 1285 y 1286) y el "*Board of Directors 2007-2008*" (folios 2971 y 2972).

[415] Resultan aplicable por analogía los siguientes criterios emitidos por el PJF, los cuales fueron transcritos anteriormente: "***DOCUMENTOS EN IDIOMA EXTRANJERO. MEDIO DE PRUEBA EN MATERIA ADMINISTRATIVA***" y "***COPIAS FOTOSTATICAS DE DOCUMENTOS REDACTADOS EN IDIOMA EXTRANJERO. CARECEN DE EFICACIA PROBATORIA DENTRO DEL INCIDENTE DE RECONOCIMIENTO DE CREDITOS PREVISTO EN LA LEY DE QUIEBRAS Y SUSPENSION DE PAGOS***".

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

1.9. Páginas de Internet de AMPI CHAPALA.

El once de febrero de dos mil ocho[416] y el diecinueve de junio del mismo año,[417] la CFC certificó diversa información publicada en las páginas de Internet de AMPI CHAPALA.[418]

Por lo que hace a la certificación del once de febrero de dos mil ocho, de dicho documento se observa quiénes fueron los miembros del Comité de AMPI CHAPALA, quienes además eran miembros de GIL. En el siguiente cuadro se muestra el nombre de los corredores titulares de las agencias que formaron parte de GIL y que ocuparon un puesto dentro de dicho Comité de la AMPI CHAPALA, por lo menos en las fechas en que se certificó dicha información publicada en la página de Internet de AMPI CHAPALA:

PUESTO DENTRO DEL COMITÉ[419]	NOMBRE	EMPRESA A LA CUAL PERTENECEN
Presidente	ADOLFO DURÁN	CASA MÉXICO
Vicepresidente	MANUEL HERNÁNDEZ	HERNÁNDEZ REALTY
Secretario	JAIME NIEMBRO	AJIJIC
Tesorero	RICHARD TINGEN	CHAPALA REALTY
Vocales	DIXIE NICHOLSON	BUEN CLIMA
	MARK EAGER	EAGER

Por otro lado, por lo que hace a la certificación del diecinueve de junio de dos mil ocho, se observa que se trata de dos documentos: (i) "*Relaciones con el cliente. Relaciones con el Profesional Inmobiliario. Estatutos*" y (ii) Estatutos de AMPI CHAPALA, de los cuales se destaca, respecto del primero documento, su artículo 11, con relación a las "*Relaciones con el cliente*", en el que se estableció lo siguiente:

> "*Artículo 11°. Los honorarios que cobre el profesional inmobiliario deberán ser la justa compensación a su trabajo y conocimientos sobre la materia de acuerdo con la costumbre de la plaza en la que esté situado el bien.*
>
> *Estos honorarios podrán calcularse con base en un porcentaje sobre el monto de la contraprestación en el caso de compraventa o arrendamiento, o sobre el ingreso bruto o neto en caso de administración,* ***o bien como monto fijo en cualquier caso****.*
>
> *En ningún caso deberá cobrar un "sobreprecio", ya que esta costumbre se considera como injusta compensación en detrimento de los intereses, en particular del cliente vendedor.*" [Énfasis añadido]

Por su parte el artículo 24° con relación a las "*Relaciones con el Profesional Inmobiliario*" se establece lo siguiente:[420]

> "*Artículo 24°. El profesional inmobiliario deberá cooperar con otros Profesionales Inmobiliarios en el registro de ventas,* ***distribuyéndose las comisiones sobre las bases convenida*** [sic]. *En caso de exclusiva de venta, el profesional inmobiliario debe tratar con su compañero profesional inmobiliario quien le dio la propiedad para su venta y no con el propietario*" [Énfasis añadido].

De las disposiciones transcritas se prevé la posibilidad que los agentes inmobiliarios establezcan un "*monto fijo*" de honorarios, así como la posibilidad de que los agentes inmobiliarios se distribuyan las comisiones, cuestiones que con compatibles con las disposiciones del

[416] Folios 2976 a 2979.
[417] Folios 3207 a 3218.
[418] A saber: http://www.ampichapala.com/miembros_comite.html y http://www.ampichapala.com/estatutos.html
[419] Folios 2976 a 2978.
[420] Folio 3209.

REGLAMENTO GIL, específicamente con el artículo décimo quinto, Directrices Inmobiliarias, Sección 7, Comisiones e Impuestos, inciso a).

Aunado a ello, llama la atención a esta autoridad que varios de los miembros del Comité de AMPI CHAPALA eran miembros de GIL, de lo que se desprende que la AMPI CHAPALA claramente tenía conocimiento de las disposiciones del REGLAMENTO GIL con relación al cobro de la comisión por la prestación de los servicios inmobiliarios que prestaban sus asociados e incluso sus Estatutos coincidían con dichas disposiciones del REGLAMENTO GIL, al determinar que los "profesionales inmobiliarios" debían distribuirse entre ellos la comisión sobre la base convenida, tal y como lo estipula el REGLAMENTO GIL.

Además, varios de los miembros del Comité de AMPI CHAPALA fueron "Socios Fundadores" de GIL, en específico: JAIME NIEMBRO, RICHARD TINGEN y DIXIE NICHOLSON, por lo que fueron las que incitaron la consecución del acuerdo colusorio materializado en el REGLAMENTO GIL e incluso utilizaron a la AMPI CHAPALA como un mecanismo para facilitar el cumplimiento del acuerdo colusorio, ya que era a través de dicha asociación que se otorgaban determinados beneficios a los miembros de GIL, tales como el uso del nombre y marca de "*Realtor* ®", así como la membresía a la AMPI NACIONAL.

La impresión de la información analizada y que fue publicada en la página de Internet de AMPI CHAPALA tiene el valor probatorio que otorgan los artículos 93, fracciones III y VII, 133, 188, 197, 203, 207, 210-A y 217 del CFPC, considerando que la información referida se obtuvo de páginas de Internet que pertenecen a AMPI CHAPALA, sin que dicho agente económico negara su existencia o hiciera algún argumento al respecto, en tanto que dicha información refleja hechos propios de la emplazada y hacen prueba en su contra, así como de aquéllas personas que actuaron como miembros del Comité de dicha asociación.[421]

Por tanto, dicha información, adminiculada con el resto de la evidencia analizada en el presente apartado, tales como la carta de cuatro de enero de dos mil siete emitida por el entonces Tesorero de AMPI CHAPALA, los ESTATUTOS GIL y el REGLAMENTO GIL, las comparecencias del DENUNCIANTE y de [redacted] * la carta emitida por [redacted] * Gerente de Home-NET Bienes Raíces Real Estate y el correo electrónico por el cual MARK EAGER hace del conocimiento del DENUNCIANTE que para ser parte de AMPI CHAPALA primero debe afiliarse a GIL, sirven para demostrar que AMPI CHAPALA coadyuvó en la materialización del REGLAMENTO GIL respecto del cobro de una misma comisión por parte de los corredores y agencias inmobiliarias asociados a GIL, ya que una de las condiciones para ser miembro de la AMPI CHAPALA era precisamente formar parte de GIL previamente.

Objeción de documentos.

En contra de las documentales que obran en el EXPEDIENTE, JAIME NIEMBRO y AJIJIC;[422] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[423] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[424] DIXIE

[421] Sirve de apoyo a lo anterior la tesis transcrita anteriormente y cuyo rubro señala: "***PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.***"
[422] Páginas 63 y 64 de su escrito de contestación al OPR.
[423] *Ídem.*
[424] Páginas 62 y 63 de su escrito de contestación al OPR.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

NICHOLSON y BUEN CLIMA;[425] CRISTINA ROJAS;[426] GIL[427] y AMPI CHAPALA[428] realizaron las siguientes objeciones:

> **En este acto se objetan en cuanto a su autenticidad, alcance y valor probatorio, todas las copias simples o documentos privados provenientes de tercero que puedan obrar en el EXPEDIENTE, para todos los efectos legales a los que haya lugar.**[429]
>
> **Asimismo, se objeta la reserva, por razones de confidencialidad o por cualquier otra causa, de cualquier información o documento que obra en el EXPEDIENTE y respecto de los cuales se nos ha denegado el acceso, negando que, por virtud del respeto a nuestra más elemental garantía de audiencia, estos documentos puedan ser usados en nuestra contra.**

Los señalamientos de los emplazados resultan **inoperantes** por los motivos que se exponen a continuación.

Los emplazados únicamente refieren de forma **general y abstracta** que objetan la autenticidad, el alcance y valor probatorio de todos los documentos obtenidos durante la investigación que obran en el EXPEDIENTE y que hayan sido proporcionados por terceros; sin embargo, los emplazados no señalan específicamente cuáles son los documentos que podrían cambiar las conclusiones del OPR; respecto de cuáles terceros o cómo ello efectivamente trasciende a la imputación presuntiva que opera en su contra; ni ofrecen razonamientos que sustenten la razón de la objeción que pretenden.

En ese orden de ideas, para que válidamente se pueda considerar que determinada prueba es objetada, no basta que los emplazados refieran de manera vaga y sin sustento lógico-jurídico alguno que se objetan en términos generales las pruebas ofrecidas por terceros, ya que la objeción debe referirse en forma concreta a la prueba o pruebas que sustentaron la imputación presuntiva del OPR que operó en su contra, precisando las circunstancias que a su criterio hacen que ese elemento de convicción carezca de valor o alcance probatorio. En otras palabras, los emplazados debieron fundar sus objeciones en causas que puedan motivar la invalidez de los documentos que buscar restar valor y que dichas causas se acrediten con pruebas idóneas.

De esta forma, la objeción general que realizan los emplazados únicamente sirve para que no opere, respecto de los documentos aportados por "terceros" la presunción legal a que se refiere la fracción II del artículo 33 de la LFCE, pero ello no implica que la misma sea suficiente para restar de todo valor probatorio dichos documentos o para demostrar que los mismos no son auténticos en cuanto a su contenido o autoría, máxime cuando los mismos se encuentran

---

[425] Páginas 63 a 65 de su escrito de contestación al OPR.
[426] Páginas 22 y 23 de su escrito de contestación al OPR.
[427] Páginas 44 y 45 de su escrito de contestación al OPR.
[428] Páginas 45 y 46 de su escrito de contestación al OPR.
[429] Los emplazados citan la tesis con rubro: "***DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE TERCEROS. SU VALOR PROBATORIO CUANDO SON OBJETADOS POR LA PARTE CONTRARIA A SU OFERENTE Y ÉSTA NO OFRECE SU PERFECCIONAMIENTO.*** *Los documentos privados provenientes de terceros carecen de valor probatorio pleno cuando son objetados por la parte contraria de la oferente y ésta no ofrece su perfeccionamiento mediante el reconocimiento a cargo de su suscriptor.*" No. Registro: 172040, [J], Tesis: I.C. J18, Materia(s): Común, Novena Época, SJF XXVI, Julio de 2007, Página: 2281.

adminiculados con evidencia proveniente de diversas fuentes que permite otorgarles valor probatorio, tal como se ha señalado en el presente apartado de valoración de pruebas.[430]

---

[430] Resultan aplicables los siguientes criterios emitidos por el PJF: "***OBJECIÓN DE DOCUMENTOS. NO BASTA QUE EL INTERESADO OBJETE UN DOCUMENTO PROVENIENTE DE UN TERCERO, PARA QUE POR ESE SOLO HECHO PIERDA VALOR PROBATORIO, EL CUAL DEPENDERÁ DE QUE ESTÉN O NO ROBUSTECIDOS CON OTROS MEDIOS (CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES)***. *No basta que el interesado objete un documento proveniente de un tercero, para que por ese solo hecho pierda valor probatorio, ya que de acuerdo a lo establecido por el artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, su valor dependerá de que dicha documental esté o no robustecida con otros medios de convicción. Lo anterior es así, en razón de que el propio artículo establece la posibilidad de que, en caso de que el documento haya sido objetado, el oferente pueda, a través de otros medios de convicción, demostrar la veracidad de su contenido, lo que implica la oportunidad de perfeccionar el documento y, de ser así, éste sea valorado en su justa dimensión, por lo que no resulta válido restar, a priori, el valor de la documental, por su sola objeción.*" No. Registro: 2000607. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Época: Décima Época. Instancia: Primera Sala. Fuente: SJF. Libro VII, Abril de 2012, Tomo 1. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 31/2012 (10a.). Página: 627; "***OBJECIÓN DE DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE TERCEROS. LA NECESIDAD DE EXPRESAR EL O LOS MOTIVOS EN QUE SE SUSTENTA, DEPENDERÁ DE LA PRETENSIÓN DE QUIEN OBJETA (CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES)***. *Tratándose de la objeción de documentos provenientes de terceros, el artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, no exige determinada formalidad para formular la oposición respectiva; sin embargo, se considera que, -atendiendo a la naturaleza de la prueba-, si lo que se pretende con la sola objeción de un documento privado proveniente de un tercero, es que no se produzca la presunción del reconocimiento tácito del documento por no haberlo objetado, bastará con que exprese su objeción de manera genérica a fin de que el juzgador tome en consideración este dato al momento de valorar la prueba, -**ello con independencia del valor probatorio que se le otorgue, derivado del hecho de que se perfeccione o no la documental**-. En cambio, si lo que se pretende con la objeción es controvertir, -entre otras causas-, la autenticidad de la firma o del contenido del documento, se estima que sí constituye un presupuesto necesario para tener por hecha la objeción, que se expresen las razones conducentes, dado que **la objeción no es una cuestión de capricho, sino que se compone precisamente de los argumentos o motivos por los que el interesado se opone al documento respectivo**. Dichas razones permiten que la parte oferente tenga la oportunidad de saber en qué sentido tiene que perfeccionar su documento, más aún cuando proviene de un tercero, ya que de lo contrario, el cumplimiento de esa carga procesal estará al arbitrio de quien simplemente objeta un documento sin exponer ninguna razón. Además, tal información también resulta importante para que el juzgador, teniendo esos elementos, le otorgue el valor y alcance probatorio en su justa dimensión.*" No. Registro: 2000608. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Época: Décima Época. Instancia: Primera Sala. Fuente: SJF. Libro VII, Abril de 2012, Tomo 1. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 12/2012 (10a.). Página: 628; "***DOCUMENTOS. SU OBJECIÓN NO BASTA PARA RESTARLES EFICACIA PROBATORIA PORQUE CORRESPONDE AL JUZGADOR DETERMINAR SU IDONEIDAD. Es al órgano jurisdiccional al que corresponde determinar en última instancia la eficacia probatoria de una prueba documental objetada***, *atendiendo a su contenido o a los requisitos que la ley prevenga para su configuración; por lo que no son las partes las que a través de la objeción, puedan fijar el valor probatorio, por ende, basta que se haya objetado la prueba correspondiente para que el juzgador deba realizar un cuidadoso examen, a fin de establecer si es idónea o no para demostrar un determinado hecho o la finalidad que con ella se persigue, o si reúne o no los requisitos legales para su eficacia, lo cual debe hacer en uso de su arbitrio judicial, pero expresando la razón que justifique la conclusión que adopte* ". No. Registro: 184,145. Jurisprudencia. Materia(s): Común. Novena Época. Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XVII, Junio de 2003. Tesis: I.3o.C. J/30. Página: 802; "***DOCUMENTOS PRIVADOS, OBJECION DE LOS. La objeción a la prueba documental*** *exhibida por una de las partes dentro del juicio,* ***debe ser motivada expresando la razón que se tenga para contradecir el contenido o firma del documento y***, *de acuerdo con la naturaleza de dicha objeción,* ***demostrarla mediante la prueba idónea que permita la ley***." No. Registro: 214,918. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Septiembre de 1993. Tesis: I.3o.C. 631 C. Página: 215; "***PRUEBAS, OBJECION VALIDA DE LAS. DEBE SER PARTICULARIZADA.*** *Para que válidamente se pueda considerar que una prueba es objetada, no basta que durante la audiencia de ofrecimiento de pruebas se diga que se objetan en términos generales las pruebas ofrecidas por su contraria, ya que* ***la objeción debe referirse en forma concreta a determinada prueba, precisando las circunstancias que a criterio del objetante hacen que esa prueba carezca de valor***". No. Registro: 242,830. Jurisprudencia. Materia(s): Laboral. Séptima Época. Instancia: Cuarta Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo 169-174 Quinta Parte. Página: 80. Genealogía: Apéndice 1917-1995, Tomo V, Primera Parte. tesis 421, página 279; "***DOCUMENTOS PRIVADOS, OBJECION NO DEMOSTRADA.*** *No es suficiente la objeción de un documento privado exhibido en juicio para que éste pierda su valor probatorio, sino que* ***es necesario además, que la objeción que haga el litigante, se funde en causas que puedan motivar la invalidez del documento y que dichas causas se acrediten con pruebas idóneas***. *No sucede lo mismo cuando se trata de un documento simple proveniente de tercero, que es objetado por la parte a quien perjudica, porque en este caso basta la objeción para que pierda su valor probatorio, arrojando la carga de la prueba de su contenido al oferente.*" No. Registro: 214,918. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Octava

Ahora bien, por cuanto hace a la objeción de la reserva de información por razones de confidencialidad, su manifestación es **general y abstracta**, pues es de tal suerte genérica la objeción, que hace imposible determinar a qué documentos se refieren los emplazados en particular, así como poder determinar con exactitud si parte de la información en efecto le puede deparar algún perjuicio por el hecho de no poder tener acceso a ella.

Sin perjuicio de lo anterior, se les señala a los emplazados que el artículo 31 bis de la LFCE claramente estipula que "[l]*a información y los documentos que la Comisión haya obtenido directamente en la realización de su investigaciones y diligencias de verificación, será reservada, confidencial o pública, en términos de este artículo*".

Del artículo en comento se desprende que la CFC se encontraba obligada a clasificar como confidencial la información que en caso de ser revelada pudiera ocasionar un daño o perjuicio, en su posición competitiva, a quien la hubiere proporcionado; por tanto, la clasificación de la información como confidencial es una obligación con la que debía cumplir la CFC,[431] por lo que, contrario a lo que señalan los emplazados, no se viola garantía alguna y mucho menos la de audiencia, ya que ésta última la ejercieron a partir de que contestaron las imputaciones presuntivas del OPR, tal y como lo establece el artículo 33, fracción II de la LFCE. En todo caso, se insiste, los emplazados no señalan ni un solo elemento de convicción que haya sido clasificado como confidencial y que, por ese solo hecho, haya limitado su posibilidad de defensa.

1.10. Comparecencias.

Durante la etapa de investigación se llevaron a cabo diversas comparecencias que correspondieron a [redacted] el DENUNCIANTE, [redacted] y JAIME CALDERÓN, las cuales se refieren a continuación.

Comparecencia de [redacted]:[432]

> "[…] *1. Diga su nombre completo, edad y domicilio*
>
> *R=* [redacted] *años, y domicilio en* [redacted] *Ajijic, Jalisco.*
>
> *2. ¿Cuál es su experiencia en el medio de los bienes raíces?*
>
> *R= Habiendo tenido cierta experiencia en compra y venta de casas, cuando llegué aquí Laguna Real Estate, del bróker Beverly Hunt, me dio oportunidad para trabajar con ella desde septiembre de 2006.*
>
> *Posteriormente me informaron que para poder ser agente tenía que tomar un curso que costaba $ 10,000 les dije que si tenía que pagar no me interesaba. Después lo comenté con nos amigos de Guadalajara, y me dijeron que en México cualquier persona podía vender bienes raíces, pero Beverly Hunt me dijo que aquí sólo podía venderse casas si se era miembro del GIL y se obligaba a pagar sus tarifas.*

Época. Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Septiembre de 1993. Tesis: I.3o.C. 631 C. Página: 215. [Énfasis añadido]

[431] "***COMISIÓN FEDERAL DE COMPETENCIA. LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPORCIONADAS POR LOS AGENTES ECONÓMICOS INVOLUCRADOS EN UN PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACIÓN DE PRÁCTICAS MONOPÓLICAS, DEBE ARCHIVARSE POR CUERDA SEPARADA.***"No. Registro: 180,940. Tesis aislada. Materia(s): Administrativa. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: SJF. XX, Agosto de 2004. Tesis: I.7o.A.312 A. Página: 1565.

[432] Folios 1004 a 1008.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

El curso que se tomó fue inútil, porque lo que esperaba encontrar era conocer más sobre leyes mexicanas, pero sólo se dedicó a informar cómo hacer mercadotecnia personal en un medio donde ni siquiera funciona bien el correo.

Los cursos eran impartidos por dos agentes que son miembros de la mesa directiva de GIL, uno en español y otro en inglés, y no había ninguna otra alternativa para entrar a GIL, sólo tomando el curso y pagando los $ 10,000.

Pregunta. *¿Qué sabe usted acerca de los Reglamentos?*

R= Cuando me pidieron identificación para procesar mi so licitud para pertenecer al GIL, me pasaron un papel que decía que me estaban entregando una copia de los Estatutos, y que los había leído y comprendido. Puesto que no me estaban dando ninguna copia, como decía el papel, le dije a la secretaria del GIL que no podía firmar algo que no era cierto, porque no me estaban entregando la copia, y me dijo que no daban copias porque costaban mucho dinero, que le dijo era a mi bróker que me diera una copia, pero que si no firmaba no entraba a GIL.

No obstante que no me entregaron copia del Reglamento, en el tema de comisiones a lo largo del curso ***me repitieron de manera constante el hecho de que los miembros de GIL, tanto brokers como agentes, tenían que mantenerse siempre dentro del régimen de comisiones que se cobraban que era 7% por casas y 10% por terrenos no negociable****.*

En varias ocasiones preguntamos que qué haríamos si llegaba alguien que ofreciera menos comisión, y nos decían que en esos casos debíamos perder la venta, que no podíamos variar la comisión en ningún sentido.

Si no seguía los lineamientos había sanciones muy severas, que podían llegar hasta la expulsión de la membresía del GIL. Entregaban como un folleto explicativo para los clientes en el que explicaba las razones que tendrían que darse a los clientes si preguntaban por qué se cobraba esa comisión.

Pregunta. *¿Además del Reglamento hay algo en la forma de operar de GIL que le llame la atención?*

R= Es una mafia totalmente intimidatoria. La persona que pregunta sobre el funcionamiento se ve amenazada por hacerlo, los intimidan. A los agentes jóvenes, a los nuevos, los tienen muy intimidados.

Otro aspecto que considero poco ético es el acuerdo al que llegan los miembros de GIL mediante el cual estandarizan los parámetros para valuar las propiedades de acuerdo a criterios establecidos por ellos mismos, y que poco tienen que ver con un avalúo profesional. Esto tiene por fin inflar de manera artificial los precios de las propiedades.

De hecho, tengo una relación que les voy a entregar, donde se determinan los valores de construcción en dólares y en moneda nacional a junio de 2005, que son aplicados por todos los miembros de GIL.

Pregunta. *¿En qué momento decidió salir de Laguna?*

R= Me quisieron cobrar una multa de $500.00 por haber faltado a una clase de revalidación. Pedí una junta con los miembros de la junta directiva del GIL, Jaime Niembro y Dixie Nicholson, y le explicaron que no podían cambiarse los estatutos, y yo les dije que yo no tenía una copia que nadie me los entregó. Me dijeron que yo había firmado que la había recibido, entonces mandaron llamar a la secretaria y ella reconoció que no me había entregado ninguna copia.

Por esa razón, y por problemas con mi bróker faltando al profesionalismo y a la ética, decidí renunciar. Y platicando con compañeros agentes, todos estábamos de acuerdo en poder negociar la comisión con los clientes para poder tener más negocios. [...]".

Comparecencia de [redacted]*:[433]

"[...] ***1.*** *Diga su nombre completo, edad y domicilio*

[433] Folios 1009 a 1013.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

R= [redacted] *años, y domicilio en* [redacted] *Ajijic, Jalisco, México.*

2. *¿Ha tenido algún tipo de relación o contacto con el Grupo Inmobiliario del Lago?*

R= *Hace dos años listé un inmueble de mi propiedad con cuatro agencias del Grupo, y estuvieron dos agentes involucrados.*

La primera fue Realty Profesionals [sic], *con Sandi Allin, tuve listada la propiedad con ella hasta que abrió su propia agencia, Aarmonica* [sic] *Real Estate. Decidí venderla a través de ella porque seis años antes le compré la casa a ella misma. Después cambié a Remax Ajijic, con Justus Hauser, hasta que abrió su propia agencia y listé mi propiedad con él. En octubre de 2006, le llamé a Sandi, después de que tuvo listada la propiedad por 15 meses, y le pedí que la quitara porque yo quería pensar qué hacer con la propiedad.*

En un principio, firmamos por 3 meses, pero ella me dijo que normalmente se firmaba por 6 meses, y que si yo quería cancelar antes podía hacerlo sin ningún problema, pero no fue así trató de convencerme de quedarme con ella, para no perder la venta, pero yo le insistí en que ya no me interesaba más. En octubre, cuando le pedí la cancelación del contrato, fue cuando listé con Justus, una vez que había vencido el contrato con Remax. Y decidí pedir la ayuda de Justus porque Sandi no me quería devolver las llaves de la casa. Empezó un problema, porque Sandi nos acusó por tener listada la propiedad con dos agencias a la vez. Con Realty Profesionals [sic], *Aarmonica* [sic] *y Remax* ***me dijeron que la comisión que tenía que pagar sería del 7%****.*

Hubo un pequeño periodo cuando expiró mi contrato con Remax, y un agente de la agencia Hernández Realty se acercó a mí para ofrecerme a un cliente que quería comprar mi casa, con lo cual asumí que podía vender la propiedad por mi cuenta, pero me dijeron que no se podía, que las reglas de GIL obligaban a que yo pagara la misma comisión, por lo que no acepté el trato.

Lo peor para mí, al negarme con los agentes de GIL, fue cuando [redacted] *de Eager& Asociados, me llamó directamente y le dije que mi casa ya estaba listada con Justus. Le agendé una cita para que viniera a ver la casa, pero le avisé a Justus Hauser para que le mostrara la casa a* [redacted] *no aceptó y me buscó de nuevo para hacer el trato directamente conmigo, y volvieron a ver la casa una segunda vez, pero le insistí que tenía que hacerse a través de Justus, que era mi agente, que si quería algún trato tendrían que hablarlo directamente con Justus.*

A pesar de mi solicitud de que trabajaran con mi agente, [redacted] *me presentó directamente una oferta y* ***Mark Eager me dijo directamente que no podía trabajar con Justus, ya que los Estatutos de GIL no permitían que ellos hicieran tratos con agentes que no trabajaran con un agente que no fuera miembro de GIL, además de que él no cobraba el7%.***

Sentí mucha presión por su parte, y tuve que perder la oferta porque no estaba dispuesta a pagarles el 7% de comisión. Sin embargo, al final [redacted] *me presionó demasiado y tuve que firmar un contrato de comisión con él, para no perder el cliente,* ***obligándome apagar un 3.5% de comisión, que es la mitad del 7% que ellos están acostumbrados a recibir cuando participan dos agencias en la venta. Al final se cerró el trato y la agencia de Eager& Asociados, a través de*** [redacted] ***se quedó con el 3.5% de la comisión, mientras que mi agente, Justus Hauser, respetó la comisión que originalmente me había sugerido, del 6%, con lo cual él al final sólo ganó un 2.5% de comisión****.*

La última vez que Kevin vino conmigo para firmar el contrato de comisión del 3.5%, le pregunté que cómo podían actuar de esta manera tan poco ética, y él me dijo que los clientes eran recién venidos a México y no sabían de la situación.

Pregunta. *¿Sabe en qué se basan las agencias asociadas a GIL para cobrar las comisiones?*

R= ***Lo dicen los Reglamentos de GIL, que no pueden hacer acuerdos con otras agencias que no sean miembros de GIL. Todo lo que ellos hacen está en los Estatutos de GIL****.*

Pregunta. *¿Conoce los Reglamentos de GIL?*

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

R= *Cuando estuve vendiendo mi casa, intenté obtener una copia. Antes los tenían en internet, y yo le pedí en su momento a* [redacted] *que me enseñara en dónde decía en los Reglamentos que él, como miembro de GIL, no podía trabajar con Justus, que no era miembro, y nunca me los enseñó.*

No habiendo más preguntas que desahogar, esta autoridad comisionada hace saber a la compareciente el derecho que tiene para declarar en adición de lo anterior, y en uso de la palabra, la compareciente manifiesta que la conducta de los miembros de GIL es de lo más arrogante, y falta de ética. Son personas completamente fuera de control, y tienen a la gente engallada, sobre todo a las personas que recién llegan para adquirir una propiedad.

Para todo se escudan en los Reglamentos de GIL.

Tengo una amiga que tiene mucha experiencia en el tema inmobiliario, ella se dedicaba a eso en Nueva York, y en una ocasión quiso vender una casa de su propiedad en Chapala y acabó haciendo el trabajo que le correspondía al agente, porque éste no tenía tiempo de estar enseñando la propiedad, y al final tuvo que acabar pagándole la comisión al agente [...]".

Comparecencia de [redacted].[434]

"[...] ***1.*** *Diga su nombre completo, edad y domicilio.*

R= [redacted] *años y con domicilio en* [redacted]

Chapala, Jalisco, México.

2. *¿Cuál es su experiencia en el sector inmobiliario?*

R= *Inicié en septiembre de 2006 con una agencia inmobiliaria llamada "Selling It Myself" conocida como "SIM Homes of Mexico", con el objeto de que todos aquellos que quieran vender su casa sin un agente intermediario, lo puedan hacer sin tener que pagar comisiones tan altas como las que cobra GIL.* ***Mi negocio consiste en anunciar las casas en internet y en el periódico, cobrando un 1.5% de comisión, y si alguien quiere comprar la casa, yo contacto al dueño y le ofrezco mostrar la propiedad a su nombre a cambio de un 1.5% de comisión en caso de que el trato se cierre****.*

3. *¿Ha tenido algún tipo de relación o contacto con el Grupo Inmobiliario del Lago?*

R= *No tengo ninguna relación con GIL, al contrario, ellos pagaron una inserción en el periódico desvirtuando el trabajo de mi agencia, sembrando la duda entre los clientes de si trabajamos bajo un código de ética o si tenemos estatutos, como ellos, a fin de ahuyentar a los clientes de nuestra agencia, haciéndoles creer que no tenemos una forma ética de trabajar. Desde que iniciamos el negocio, GIL se ha encargado de hablar mal de mí y de las personas que trabajan en mi agencia, desprestigiando nuestros servicios.*

Nos gustaría ser miembros de AMPI, y poder listar nuestras propiedades en el MLS, pero sabemos que no será posible que nos dejen afiliamos porque cobramos mucho menos de comisión que lo que obligan los estatutos de GIL*.*

En enero de este año le pregunté al editor de la revista Real Estate Review si podía incluír [sic] *anuncios de SIM Homes, y me dijo que no, porque ni mi agencia ni yo somos miembros de* ***GIL.*** *Esta revista anuncia exclusivamente las propiedades que están listadas a nombre de las agencias de GIL.*

4. *¿Conoce los estatutos de GIL?*

R= *Cuando estaban en internet, en la página del MLS, a través de un amigo mío que tenía acceso a la página, logramos bajar una copia de los Estatutos, la cual quise conservar para tenerlos de referencia. Hace dos meses aproximadamente bajaron los estatutos del internet, a raíz de la denuncia penal que interpuso* [redacted] *los miembros de GIL decidieron quitar el acceso.*

[434] Folios 1017 a 1021.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

Lo que dicen los estatutos es que si eres miembro de GIL debes cobrar el 7% ó el 10% de comisión por la venta de las propiedades [...]".

Comparecencia del DENUNCIANTE:[435]

"[...] ***1.*** *Diga su nombre completo, edad y domicilio*

R= *Justus Hauser, de* [redacted] *años de edad, con domicilio en la* [redacted] *Jalisco, México.*

2. *¿Cuál es su experiencia en el medio de los bienes raíces?*

R= *Trabajé en bienes raíces de 2003 a marzo de 2007, en la agencia ReMax Ajijic, como agente de ventas. En marzo de 2007, a raíz de una decisión del Comité de Arbitraje de GIL, y amenazas en contra de ReMax Ajijic y de Jaime Calderón, el bróker, decidí salir de la agencia e iniciar mi propio negocio.*

3. *¿Conoce o ha tenido algún tipo de relación con el Grupo Inmobiliario del Lago?*

R= *Sí, en el año de 1999 quería vender una casa de mi propiedad, la tuve listada con Ajijic Real Estate, como listado exclusivo por seis meses, y después como listado no exclusivo con otras agencias miembros de GIL.*

Posteriormente, ***cuando comencé a trabajar en ReMax Ajijic tuve que afiliarme con GIL como asociado, hasta marzo de 2007 cuando tuve que renunciar por la resolución tomada por el Comité de Arbitraje de GIL, a partir de una queja puesta en mi contra por la bróker de la agencia Aarmonica [sic] Real Estate, Sandi Allin****.*

Pregunta. *¿Ha tenido conocimiento sobre el acuerdo para fijar comisiones entre las agencias de GIL?*

R= *Sí,* ***como agente de ReMax Ajijic recibí varios cursos de capacitación sobre las reglas de GIL, en los cuales nos hacían énfasis en que la comisión debería de ser del 7% más IVA para casas y del 10% más IVA para lotes, si se trata de casas y lotes arriba de quinientos mil dólares, la comisión es del 6% y 8% respectivamente. Tratándose de desarrollos inmobiliarios, el porcentaje de comisión es de 6% por cada casa. Estos porcentajes aumentaron en 2004 ó 2005, y nos informaban que por ningún motivo podríamos bajar las comisiones, ni podríamos devolver algún porcentaje de esa comisión al cliente, ni actuar fuera de las reglas de GIL****.*

Pregunta. *¿Cómo se percató del acuerdo?*

R= *Por los cursos a los que tenía que asistir como miembro de GIL, y porque nos entregaron por escrito las reglas con los acuerdos sobre comisiones.*

Pregunta. *¿Como corredor independiente cómo sabe que estas comisiones se siguen aplicando?*

R= ***Cuando abrí mi propia agencia, traté de entrar como miembro a AMPI Chapala. El presidente, Mark Eager, me negó la entrada porque no era miembro de GIL y porque no cobraba las comisiones que se cobran en GIL, del 7% y 10%****. Por esta razón informé a AMPI Nacional sobre este hecho, y sé que el Comité de Honor y Justicia de AMPI Nacional tiene este caso bajo revisión, pero al día de hoy no me han respondido nada.*

Por otra parte, en agosto de 2007 yo tenía listada una casa de la señora [redacted] *cuando* [redacted] *un agente de Eager & Asociados mostró y finalmente vendió esta casa a un cliente suyo, tratando de convencer a mi cliente de que debería listar su casa con ellos, obligándose a pagar un 7% de comisión, y renunciando a su listado conmigo y, en consecuencia, a la comisión del 6%.*

Mi cliente insistió en que yo era su bróker y agente, y que todo tendría que hacerse a través de mí, pero [redacted] *y Mark Eager la presionaron para que les diera por lo menos el 3.5% más IVA por*

[435] Folios 1023 a 1029.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

la referencia del cliente, que es lo que cobran los agentes de GIL cuando venden una casa que está listada por otra agencia.

Pregunta. *¿Tiene conocimiento de cómo opera el Grupo en cuanto a la entrada y salida de miembros y agentes, así como las sanciones que imponen?*

R= *Sí, los brokers toman las decisiones en reuniones mensuales, y una vez al año, en junio o julio, tienen otra reunión para decidir las modificaciones al Reglamento, que entran en vigor en enero de cada año. No todos los brokers tienen el mismo poder, los que fundaron GIL, como Richard Tingen, Beverly Hunt y otros que llevan ya muchos años, son miembros permanentes.*

Los nuevos brokers son miembros temporales, y dependen de la aprobación de los permanentes, y no tienen los mismos derechos.

Para entrar como agencia se debe cumplir con varios requisitos, entre ellos, tener una cuenta bancaria en Estados Unidos y en México, tener un acta constitutiva y pagar cincuenta mil pesos a GIL, por concepto de ingreso, por agencia, y diez mil pesos por cada agente, incluyendo un curso, la membresía por todo el año.

Pregunta. *¿Usted ha tenido alguna dificultad con el Grupo?*

R= *Sí, en octubre de 2006 me habló una amiga, [redacted] para pedirme ayuda, porque tenía su casa listada con Aarmonica* [sic] *Real Estate, con Sandi Allin, porque no se vendió durante más de un año que estuvo listada. Le pidió a Sandi cancelar el listado y sacar la propiedad del mercado, pero ella no le devolvió las llaves de la casa a [redacted] y tampoco quitó su letrero.*

Yo le di algunas opciones a [redacted] para resolver el problema, como cambiar la chapa, ir a la policía a pedir ayuda, solicitar un arbitraje en GIL, o hablar directamente con Sandi Allin, con quien yo tenía relación por el medio inmobiliario, para ver qué se podía hacer.

Revisé los contratos que tenían firmados, y me percaté de que en ese momento únicamente estaba vigente un contrato que Sandi Allin hizo en su propia casa, para renovar el listado, en una hoja de papel simple, no en un formato aprobado por GIL.

Con esta información, intenté hablar con Sandi Allin diciéndole que [redacted] ya no quería tener listada su propiedad con ella, y que yo le recomendaba no hacer más grande el problema y devolverle las llaves a la señora [redacted] además de que había utilizado un contrato contrario a las reglas de GIL. Sandi me devolvió las llaves y yo le entregué el letrero, y me advirtió que ni se me ocurriera listar esa propiedad a mi nombre, a lo que yo le contesté que [redacted] era mi amiga, y que simplemente la estaba ayudando como amigos. Le entregué las llaves a [redacted] y, después de dos semanas, ella me pidió listar su casa y yo acepté. Cuando la anuncié, dentro de ReMax Ajijic, Sandi Allin estaba furiosa y habló con el Presidente de GIL, Jaime Niembro, y con otros brokers importantes en GIL, [redacted] de Century 21, y Dixie Nicholson de Absolut Fenix, de quien vino la decisión de validar el contrato que tenía [redacted] con Sandi Allin, razón por la cual yo no podría listar la casa.

La señora [redacted] con mi ayuda, escribió una carta a Jaime Niembro, con copia a los demás involucrados, explicando que ella no quería continuar con los servicios de Sandi Allin, y que por eso había solicitado la cancelación del listado y la devolución de las llaves, y que quería listarla conmigo. Sandi Allin firmó un papel diciendo que aceptó la cancelación del contrato de [redacted] pero esto fue varias semanas después del contrato que yo había firmado con la señora [redacted] así se aprovechó y me acusó de haber listado una propiedad que ella tenía bajo su agencia.

<u>Puso una queja en mi contra en el Comité de Arbitraje de GIL</u>*, la cual contesté diciendo que había dos razones por las que no debería proceder, primero, porque sólo pueden interponerse cuando todos los contratos estén aprobados por GIL, y no era el caso de Sandi Allin, además de que las reglas de GIL dicen que todos los contratos deben expresar la fecha de inicio y de término claramente establecidos, siendo que el contrato de Sandi Allin con [redacted] tampoco lo especificaba.*

A mediados de diciembre tenía una audiencia con el Comité de Arbitraje de GIL, para que me escucharan en relación con esta queja, pero los miembros del Comité me atacaron durante la

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

audiencia, fueron totalmente imparciales y agresivos conmigo. ***Días después me notificaron su resolución, informándome que yo era culpable por haber robado un listado, por lo que me imponían como sanción la suspensión por dos meses, además de una multa de cinco mil pesos****.*

En enero de 2007, a través de [redacted] *de Realty Professionals, y Adolfo Durán, de Casa México, quienes platicaron con miembros del Comité de Arbitraje, me enteré de que la resolución del Comité de Arbitraje respecto de las sanciones que me impondrían se había tomado antes de la fecha que me habían fijado para la audiencia.*

En enero de 2007 hice una apelación en contra de la resolución del Comité de Arbitraje, y de acuerdo con las reglas de GIL dos miembros del grupo deberían revisar la apelación, pero en mi caso fueron tres personas, Richard Tingen, Mark Eager y Dixie Nicholson, escucharon mi caso, pero decidieron que sí era culpable de haber robado el listado de Sandi Allin, con lo cual seguiría en pie la penalización impuesta*. Después de esta decisión del Comité, interpuse dos apelaciones más, dirigidas al presidente de GIL, Jaime Niembro, y a la Sargento de Armas,* [redacted] *con la idea de que en México siempre hay una tercera instancia que revisa las decisiones de los anteriores, pero no obtuve ninguna respuesta.*

En febrero de 2007, cuando finalizó mi suspensión por dos meses, informaron vía correo electrónico que tenía permiso para volver a trabajar, pero ese mismo día, [redacted] *como presidente del Comité de Arbitraje, me informó también vía correo electrónico que había nuevas acusaciones en mi contra, sin especificar de qué se trataban.*

El 23 de febrero me notificaron la decisión de los brokers de GIL, tomada con base en supuestos encuentros de los miembros del Comité de Arbitraje, en la que me hacían saber que como había trabajado durante el tiempo que estuve suspendido, la sanción esta vez sería o bien suspenderme por seis meses y multar a mi bróker con cinco mil pesos, o suspenderme definitivamente del grupo, e imponerle a mi bróker una multa de cinco mil pesos.

Finalmente, decidieron la primera opción, suspenderme por seis meses y multar a mi bróker con cinco mil pesos. Esta decisión de prohibirme trabajar por seis meses más, fue tomada sin informarme el motivo que originó la decisión, sin escucharme y permitirme presentar pruebas para defenderme. El mismo día en que me llegó esta decisión, apelé ante el Comité de Arbitraje de GIL, me permitieron hablar durante cinco minutos para exponer mi caso frente a la junta de brokers, frente a quince de ellos aproximadamente, para defenderme por cargos que yo no conocía con anticipación. También ese día me llegó la resolución, tomada por unanimidad, de que me consideraban culpable y en consecuencia me suspenderían por seis meses. Debido a que yo no tenía la certeza de que pasados los seis meses me permitirían trabajar de nuevo, y a fin de no poner en riesgo a Jaime Calderón y sus agentes en ReMax Ajijic, quienes recibieron amenazas de que les cerrarían la agencia si no me controlaban, decidí renunciar.

Con todos estos documentos hice una página en Internet y envié la dirección a todos los agentes de bienes raíces de GIL y a todos los brokers, y a partir de este momento GIL quitó el acceso a su Reglamento en su sitio de internet, y dejó de entregarlo a los nuevos agentes, aunque los hacen firmar de que los recibieron.

Pregunta. *Respecto al acuerdo sobre las comisiones ¿sabe dónde se puede conseguir el Reglamento de GIL?*

R*= Sí, seguro las tiene el presidente de GIL, Jaime Niembro, supongo que también la Sargento de Armas,* [redacted] *y Dixie Nicholson, que fue durante algún tiempo la encargada de vigilar el cumplimiento de las reglas.* ***Yo tengo una versión actualizada del Reglamento en forma electrónica, publicada a través de mi página de internet, y tengo algunos ejemplares impresos de años anteriores, que entrego en este acto****.*

Además, tengo una copia del acta constitutiva de GIL, así como copias certificadas de asambleas ordinarias y extraordinarias del consejo de administración del grupo.

Pregunta. *¿Cuáles son los mecanismos que utiliza GIL para sancionar a quienes rompen el acuerdo?*

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

R= ***Pueden imponer multas, u otros castigos que llegan hasta la suspensión temporal de actividades o suspensión permanente del Grupo. Además, si una agencia lista una casa con una comisión menor al 7% o 10%, Y otra agencia vende esta propiedad, la agencia vendedora tiene el derecho a recibir la mitad de la comisión acordada***.

4. *¿Tiene conocimiento si AMPI Nacional está al tanto de lo que hace AMPI Chapala?*

R= *Sí, por la queja que interpuse en AMPI Nacional, en la que les informé que AMPI Chapala me negó la membresía por no ser miembro de GIL y por no cobrar las comisiones que tienen acordadas las agencias del grupo. La persona que está revisando mi caso en AMPI Nacional es la licenciada* [redacted] *[…]".*

Comparecencia de [redacted]:[436]

"[…] ***I.*** *Diga su nombre completo, edad y domicilio*

R= [redacted] *años y con domicilio en* [redacted] *Chapala, Jalisco, México.*

2. *¿Cuál es su experiencia en el medio de los bienes raíces?*

R= *Fui corredor de una compañía de Bienes Raíces Lloyd Chapalac, desde 1994, después esta agencia cambió de nombre a Abode Realty y ahí trabajé como socio hasta 2001.*

3. *¿Conoce o ha tenido algún tipo de relación con el Grupo Inmobiliario del Lago?*

R= *Al inicio, en 1994 ó 1995 con Lloyd Chapalac, nos inscribimos en el Grupo como una agencia independiente, siendo miembro hasta 1997. Seguimos los Reglamentos de GIL en algunos apartados y en otros no, porque no pensábamos que fueran correctos.*

Pregunta. ¿Específicamente qué partes considera incorrectas?

R= *Yo sabía de la Ley de Competencia en México, que es casi igual a la de los Estados Unidos, y por experiencia propia allá, pues También soy abogado, yo sabía que el cliente tiene el derecho de negociar las comisiones sobre bienes raíces.*

Yo tuve la práctica en mi agencia de ofrecer y negociar con los clientes, para que normalmente, no siempre, los clientes tuvieran con nosotros ***una comisión que fuera más baja que la que fijaban el Reglamentos de GIL, que en esa época era del 6%, luego subió al7%****. Century 21 cobraba aún más porque tenía que pagar por ser franquicia en México.*

Lo mismo pasaba con las comisiones por rentas, eran del 15% del ingreso de la renta. Si dentro del Reglamento de GIL hubo una regla que establecía que si una agencia recibía una referencia de personas que no son miembros de GIL pero están en bienes raíces, podía pagárseles una comisión pero no de más del 10% de la comisión. Si era miembro de GIL se le tenía que pagar la mitad de la comisión. Así, una agencia miembro de GIL no podía legalmente pagar a un agente no miembro de GIL que diera la referencia, más del 10% del 6% total, de lo contrario, GIL podría expulsar a la agencia.

Pregunta. *¿Cómo tuvo conocimiento del Reglamento de GIL?*

R= *Para entrar, cualquier corredor, socio o agente tenía que tomar un examen escrito, el cual en 1994 se hacía sobre el Reglamento de GIL. Después se introdujeron cosas más importantes sobre el manejo de bienes raíces, pero al inicio era sólo sobre el Reglamento.*

Tenías que tener un cierto número de respuestas correctas para entrar en GIL o mantener la licencia. Además dos veces por año varios brokers daban clases a todos los asistentes, para que estuvieran conscientes del Reglamento y no dijeran que no lo conocían.

[436] Folios 1259 a 1263.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

También entregaban al inicio copias del Reglamento a todos los miembros, pero después sólo los entregaban para estudiar para el examen y los recogían al finalizar el examen.

Cuando en una ocasión leí el Reglamento a los representantes de los corredores, la reacción de ellos fue que no era importante que el Reglamento violara la Ley de Competencia. No decían que no entendieran esta situación, sino que no querían hacerla evidente, porque creían que en todo caso la autoridad primero tendría que aplicarles la ley. Yo los advertí en su momento de que lo que estaban haciendo era contrario a la ley.

Durante el tiempo que yo estuve en GIL varias veces mencioné que el Reglamento violaba la ley, en juntas plenarias con los agentes, pero no lo consideraban importante.

***Respecto de AMPI Sección Chapala, los miembros eran casi al 100% los de GIL**. En esta época no había una regla en AMPI Nacional sobre la fijación de las comisiones, pero en GIL sí.*

***Pregunta.** ¿En el tiempo que estuvo en GIL cómo operaban las reglas?*

***R=** No tengo la impresión de que hubo una expulsión formalmente por la ruptura de la regla de cobrar el 6% ó 7%. Las rentas no tienen mucha importancia dentro de GIL. Pero no sé si hubo presiones indirectas por las ventas. Yo no ocultaba el hecho de que muchas veces si el cliente ofrecía menos comisión se la aceptábamos. No estaba en delito flagrante, pero estaba en delito.*

No hubo ningún tipo de amenaza directamente, pero creo que esta situación sobre la comisión era un pretexto.

***Pregunta**. Ahora como miembro de la comunidad de Chapala, que tiene contacto con los brokers, ¿qué ha sabido del tema de las comisiones?*

***R=** Después de haber estado involucrado en la venta de bienes raíces, platiqué con varias personas [redacted] que era uno de los dueños de Ajijic Rentals, y le entregué más copias de la Ley de Competencia, y me comentó que estaba defendiendo la posición de la ley entre los corredores. A mí no me consta, pero es lo que él me dijo.*

[redacted] *estaba en el Comité para la revisión de los Reglamentos de GIL, y había disposición para cambiar en cuanto a la comisión por las rentas, más no por las ventas.*

Sobre personas dañadas, sé de [redacted] Mark Eager y otros, no querían permitir que Alfredo entrara por estar públicamente ofreciendo menos comisión. Sé que [redacted] estuvo intentando entrar en GIL durante dos o tres años, algunos miembros de GIL estaban dispuestos a ayudar a vender sus propiedades y permitirle a él vender las propiedades de la agencia, pero no de las de todo el grupo. Tampoco pudo obtener legalmente una copia de todos los listados de propiedades en venta. No pudo llevar a sus propios clientes para mostrarles propiedades listadas por GIL si no había alguien en GIL que lo estuviera ayudando a escondidas. Sé que hubo mexicanos que querían entrar en GIL, y que les era negada la entrada por no tener la posibilidad de pasar todas las barreras.

*Además, no me consta, pero sé que Justus Hauser, antes agente en Remax, salió de esta agencia y abrió la suya. AMPI Chapala cambió el Reglamento de que las comisiones deben ser fijas, con lo cual **le rechazaron a Justus el ingreso en AMPI por no cobrar la misma comisión que los de GIL**.*

Pregunta. ¿Sabe dónde pueden encontrarse los Estatutos de GIL?

R= Se pueden encontrar directamente en las oficinas de GIL [...]".

Comparecencia de [redacted]:[437]

"|...| *1. Diga su nombre completo, edad y domicilio*

[437] Folios 1264 a 1267.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

R= [redacted] *años y con domicilio en* [redacted] *en Jaltepec, Jalisco, México.*

2. ¿Ha tenido algún tipo de relación o contacto con el Grupo Inmobiliario del Lago?

Vivo en Chapala desde hace 8 años. En el año de 2004 vendí una casa a través de la agencia Continental Realty, que a su vez entiendo forma parte del GIL.

En aquella ocasión la propiedad estuvo listada un poco más de un año y medio hasta que el contrato expiró, momento en el cual cambié de agencia y decidí listar la propiedad con Remax Ajijic, de Jaime Calderón.

Con las dos agencias, no obstante que había transcurrido un año y medio sin mayores resultados, la comisión que me ofrecieron por la venta de la casa fue del 7% no negociable.

Como somos extranjeros y nuevos en el país fue una situación que preferimos no cuestionar, aunque pienso que la comisión es muy cara, además de que se aprovechan de otros extranjeros que no están familiarizados con el sistema y las leyes mexicanas.

En el momento en que tratamos de vender la casa no buscamos con otras agencias, ya que es conocido en la zona que la comisión es la misma en todas, ***es decir, del 7%, aunque hace algunos años era de 6%, pero todas las agencias la subieron al mismo tiempo a 7%.***

Posteriormente, en el 2006 pusimos a la venta una segunda casa de nuestra propiedad ubicada en Riberas del Pilar, Jalisco, que había sido listada poco más de un año con Remax Ajijic, con una comisión del 7%. Sin embargo, un día por casualidad encontramos directamente al comprador, motivo por el cual pudimos negociar directamente con Remax una reducción de la comisión al 6%, bajo la condición de que no se hiciera pública esta reducción, para evitar posibles sanciones por parte de GIL.

No habiendo más preguntas que desahogar, esta autoridad comisionada hace saber al compareciente el derecho que tiene para declarar en adición de lo anterior, y en uso de la palabra, el compareciente manifiesta que las quejas sobre las comisiones fijas de GIL son un tema recurrente entre los miembros de la comunidad de Chapala, ya que no entendemos cómo es que en otras ciudades como Guadalajara las comisiones son más bajas, flexibles y negociables. Los propietarios de Chapala consideramos que son muy caras las comisiones que GIL impone y que no reflejan el servicio de lo que cobran. De hecho, la última propiedad que compré en 2004, a Century 21, de [redacted] *tenía muchos problemas legales que no estaban resueltos, tales como el finiquito de la cuenta del teléfono, el internet y la televisión por cable, además del pago de las cuotas del seguro social a los trabajadores de la obra. Por esta razón, presenté una queja al Comité de Arbitraje de GIL con el objeto de dirimir la responsabilidad del agente que me vendió la casa, sin embargo, descubrí que· los miembros del Comité actuaron en defensa del agente,* [redacted] *que era uno de sus miembros, y que ni siquiera se presentó el día de la audiencia, por lo que al final no pasó nada* [...]".

Comparecencia de [redacted].[438]

"[...] ***1.*** *Diga su nombre completo, edad y domicilio*

R= [redacted] *años, y domicilio en* [redacted] *San Nicolás de Ibarra, Jalisco, México.*

2. *¿Ha tenido algún tipo de relación o contacto con el Grupo Inmobiliario del Lago?*

R= *Vivo en Chapala desde 2004, con mi pareja, ambos estamos retirados. En diciembre de 2005 decidimos poner a la venta una casa de nuestra propiedad ubicada en Vista del Lago, pero como nos parecían muy altas las comisiones que nos cobraban, decidimos que sería mejor vender la propiedad de manera directa.*

[438] Folios 1269 a 1272.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

Montamos un sitio de Internet para mostrar la casa y después se la dimos a conocer a todas las agencias de GIL para que la promocionaran, a fin de que si localizaban a un comprador pudieran llevarse la comisión dividida, equivalente al 3.5%.

*Sin embargo, **los afiliados de GIL nos informaron que ellos no podían llevarme a ningún comprador a ver la propiedad ya que podían ser sancionados, expulsados de GIL y que las comisiones no son negociables**.*

*Específicamente recibimos un correo electrónico de [redacted] **quien en ese año fungía como Sargento de Armas, en el que nos dijo que las comisiones no son negociables, que el listado múltiple es una regla, que cualquier agente que no sea miembro de GIL no puede mostrar propiedades enlistadas por GIL y viceversa**.*

Me informó por escrito que en Estados Unidos existe una ley que prohíbe que las comisiones sean fijas, pero que este no es el caso de México, que aquí el gobierno es el que monopoliza, y que te guste o no te guste es la forma como aquí se ha trabajado. Además, decía que si cualquier agente de GIL mostraba mi casa se haría acreedor a una sanción.

La razón por la que yo sé de esto es porque quien me escribió ese correo es la Sargento de Armas, que es quien se encarga de aplicar las sanciones a los agentes.

Aproximadamente seis meses después, decidimos enlistar la propiedad en GIL, pero tratamos de platicar con el bróker de la agencia Coldwell Banker, para negociar la comisión y la respuesta de la agente, [redacted] fue que las comisiones no son negociables y que cualquier otra agencia perteneciente al GIL le cobraría lo mismo.

*También consultamos con Absolut Fénix y con Ajijic Realty, **pero en ambas agencias nos dijeron que la comisión era del 7% y no negociable, por lo que decidimos no listar la propiedad con ellos*** [...]".

Comparecencia de JAIME CALDERÓN:[439]

"[...] ***1.*** *Diga su nombre completo, edad y domicilio*

R= *Jaime Calderón Esparza, [redacted] años, con domicilio en [redacted] Ajijic, Jalisco, México.*

2. *¿Cuál es su experiencia en el medio inmobiliario?*

R= *Empecé trabajando como administrador de rentas para Ajijic Real Estate hace diez años, de 1997 a 1999. En 1999 entré en ventas, trabajando como agente de Remax, empecé trabajando para el Sr. [redacted] que fue quien le compró a alguien más Remax. El era constructor y compró la franquicia para ahorrarse algo de comisiones y así repartir sólo la mitad.*

Cuando entré a Remax, la agencia ya era parte del Grupo Inmobiliario del Lago. En 2001 le compré la franquicia al Sr. [redacted] Para entonces en GIL no estaba tan reglamentada la actividad.

Pregunta. *¿Cómo fue la operación de la franquicia una vez bajo su administración?*

R= *Empecé con un socio, que tenía ideas muy estrictas, lo que acabó dejándome sin personal, tuve que empezar de cero y seguir con el negocio yo solo para construirme una cartera de clientes.*

3. *¿En qué momento tuvo contacto con el Grupo Inmobiliario del Lago?*

R= *Cuando empiezas a trabajar te das cuenta que estás en una organización donde se comparten los listados de propiedades, que es el Multiple Listing Service.*

Pregunta. *¿Podría hacer una descripción del MLS?*

[439] Folios 2980 a 2986.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

R=*Es nuestro libro en el que se incluyen todas las propiedades del grupo, toda la información detallada de precios, características, y la agencia que tiene el listado. Esta lista se actualiza mensualmente.*

Pregunta. *¿Quiénes tienen acceso al MLS?*

R= *Es una herramienta de uso exclusivo del grupo. Nadie puede tener acceso, concentra la mayoría de las propiedades disponibles.*

Pregunta. *¿Sabe desde hace cuánto existe GIL?*

R= *No sé exactamente, pero mínimo tiene diez años.*

Pregunta. *¿Sabe quiénes fueron los fundadores del Grupo?*

R= *Uno de ellos fue Richard Tingen, Beverly Hunt, Dixie Nicholson,* [redacted] *Mark Eager.*

Pregunta. *¿Actualmente cómo está organizado el GIL?*

R=*Somos 19 agencias. Hay un Presidente del Grupo, que actualmente es Jaime Niembro. También está Manuel Hernández, como Vicepresidente, el Tesorero es* [redacted] *que es ex agente de las inmobiliarias y quedó por votación el año pasado.* [redacted] *es la del Comité de Arbitraje. La Seargent at Arms es* [redacted] *asignada por Dixie Nicholson. Todos los demás son brokers asistentes.*

Pregunta. *¿Qué funciones cumple el Seargent at Arms?*

R= *Es una persona que está checando en las oficinas que tengas los listados vigentes, los contratos firmados, que todo el personal esté registrado como miembro de GIL. Es una especie de auditor inmobiliario.*

Pregunta. *¿Cómo funciona el Grupo?*

R= *Hacemos juntas mensuales, en las que se trata todo lo relacionado con lo que vaya a haber de cambios de los mismos Bylaws (reglamento), cosas relacionadas con los arbitrajes, membresías, fraccionamientos. De hecho, hay una encargada de los cursos, quien también presenta su reporte mensual.*

Pregunta. *¿Cómo toman las decisiones al interior del Grupo?*

R= *Por mayoría de votos. Cada uno de los brokers tiene un voto, y no hay distinción entre el voto de un mexicano y de un extranjero, aunque la mayoría son extranjeros.*

Pregunta. *¿Cuándo se percató que GIL operaba con los Bylaws?*

R= *Desde el principio, pero los Bylaws se han ido incrementando conforme ha crecido el Grupo. Se han vuelto más exclusivas, más estrictas. Antes cualquiera podía entrar, ahora tienes que tener cierta experiencia. Como Vicepresidente yo me encargaba de las membresías. Quienes querían ingresar debían demostrar tener experiencia, tener cuentas bancarias en México y en el extranjero, contar con una oficina y que todos los miembros de la agencia pasaran los cursos de la Asociación para brindar un mejor servicio.*

Pregunta. *¿Qué otros temas se manejan en los Bylaws?*

R= *Comisiones, castigos, reglas para no anunciar un producto por mucho tiempo después de que ya está vendido, quitar productos vendidos del mercado lo más pronto posible, castigos, arbitrajes.*

Pregunta. *¿Cuenta GIL con un Código de Ética?*

R= *Aún no existe, la intención ha sido que ya se tuviera, pero no se ha definido, aunque ya hay un proyecto, no se ha puesto en marcha.*

Pregunta. *¿Podría decir que mencionan los Bylaws respecto de las comisiones?*

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

R= ***Dicen que tenemos que cobrar el 7% en casas y el 10% en terrenos***, *obligatorio para todos los del grupo. No es negociable, no puedes cobrar ni más ni menos. La comisión se ha incrementado con el paso del tiempo, antes era del 6%, pero desde 2004 se incrementó al 7%. [Énfasis añadido por esta COMISIÓN]*

Pregunta. *¿Esta comisión queda estipulada en algún otro documento?*

R= *Sí,* ***en los contratos de opción de venta exclusiva***, *los cuales son idénticos entre las agencias miembros de GIL, excepto por el encabezado, y en los cuales se escribe a mano el porcentaje de comisión que aplique,* ***el cual como dije invariablemente es del 7% en casas y 10% en terrenos***. *[Énfasis añadido por esta COMISIÓN]*

Pregunta. *¿Sabe usted que opinan los demás brokers sobre esta regla en el cobro de comisiones?*

R– *Hay problemas en GIL porque la competencia ya nos está ganando mercado, es decir, los agentes independientes, quienes aunque son una minoría* ***empiezan a tener clientes por no tener comisiones fijas tan altas.***

Pregunta. *¿Sabe si han existido intentos por cambiar esta regla en las reuniones de GIL?*

R= *La última vez que se habló de este tema, en junio de 2006, la mayoría votó que se siguiera cobrando la misma comisión, aunque algunos ya pedían que se modificara la comisión para bajarla, ya que los agentes independientes estaban ganando clientes. Para el año siguiente ni siquiera se trató el punto más.*

Pregunta. *¿Qué mecanismos tiene GIL para verificar que se aplican los Bylaws?*

R= ***El sistema de listado múltiple, MLS, tiene toda la información de quienes compran y venden. Está en internet y también se imprime mensualmente y se entrega a todos los brokers***.

Pregunta. *¿Qué mecanismos llevan a cabo cuando alguien cobra una comisión diferente de lo previsto?*

R= *No hay un mecanismo exacto para que averigüen quien cobra menos o más. El Comité de Arbitraje se debería encargar, pero no tienen forma de sancionar a una persona en un caso así. Los arbitrajes más bien se llevan por disputas entre agentes y vendedores, o entre agentes e inmobiliarias por no darles su comisión.*

Pregunta. *¿En qué casos se le puede quitar la membresía a un agente?*

R– *Cuando se descubre que tienen cuentas bancarias personales. Las cuentas bancarias tienen que ser fiscales, a nombre de la agencia para evitar posibles fraudes sobre los depósitos de los clientes.*

Pregunta. *¿Cómo llevan a cabo la valuación de las propiedades?*

R= *Lo hacemos conforme a nuestra experiencia, tomando como referencia el promedio de venta por zona, que no tiene nada que ver con el valor fiscal, sino con el valor comercial. Esta es una práctica aplicada por todos los agentes de GIL para lo cual se capacita a los nuevos agentes para que todos valúen de la misma forma.*

Pregunta. *¿Podría decirnos que cuotas se deben cubrir a GIL para obtener la afiliación?*

R= *Se han ido incrementando. Cuando iniciamos se pagaban 2,500 pesos y ahora ya pagamos 7,500 pesos por agente para ingresar. A los brokers se les cobran 50,000 por agencia, además de cumplir con los requisitos de contar con una oficina, tener cuentas bancarias en México y Estados Unidos, cursar y aprobar los cursos que imparte GIL. Nadie puede entrar si no reúne alguno de estos requisitos.*

Pregunta. *¿Además de compartir el listado qué otros beneficios tiene ser miembro de GIL?*

R= *Te afilias a una asociación que tiene 400 listados u 800 terrenos, entras en un sistema de pool que constituye el único canal de venta, en comparación con los independientes, que batallan*

demasiado por subsistir. Los demás agentes y brokers ven esta situación como que no es justo, que es arbitrario.

***Pregunta**. ¿Alguien les ha informado que algunas de las prácticas contenidas en los Bylaws son contrarias a la Ley Federal de Competencia Económica?*

***R**= Sí, de hecho por esa razón ya se escondió toda esa información, antes estaba disponible públicamente. Los miembros del grupo, los cabecillas, han escondido todos los documentos. Todos sabemos que lo que quieren es hacer una especie de grupo-asociación exclusiva.*

***Pregunta.** ¿Cuál es la relación entre GIL y AMPI Chapala?*

***R**= **Originalmente para ser miembro de GIL tenías que estar también en AMPI y para ser miembro de AMPI tenías que estar en GIL. De esa manera controlan el acceso, pues hay quienes solo les interesa ser miembros de AMPI, pero se tienen que meter a GIL obligatoriamente**.*

***Pregunta.** ¿Cuál es la ventaja de ser miembro de AMPI?*

***R**= **Que tiene representación nacional y te sirve de referente ser parte de ellos. AMPI en Estados Unidos está asociada con NAR y con Realtor, lo cual otorga también un distintivo a sus miembros**.*

***Pregunta**. ¿Ha tenido algún problema con los miembros de GIL?*

***R**= Sí, varios. El principal, por capricho del grupo me quitaron a uno de mis mejores agentes. El grupo de arbitraje, los cabecillas, lo cesaron definitivamente del grupo. En otros asuntos de arbitraje me cobraron también penalidades por sus mismas reglas, porque uno de mis agentes, Justus Hauser, tenía listados en su página de internet, estando prohibido por las reglas de GIL que un agente no miembro de GIL tuviera los listados que oficialmente correspondían a una agencia miembro de GIL. **Una de las restricciones es que tienes que acatar todas sus reglas, de lo contrario te quitan todo, te cierran la oficina. Te acaban expulsando del grupo**.*

***Pregunta**. ¿Cuenta con información que sustente su dicho?*

***R**= **Sí, tengo los Bylaws vigentes del Grupo Inmobiliario del Lago, de fecha 10 de noviembre de 2006, los cuales contienen de manera explícita la obligación del cobro de las comisiones de 7% para casas, 10% para terrenos, no negociables, así como otras reglas relativas a la afiliación y permanencia en el grupo, arbitrajes, restricciones, reglas, normas, etcétera. Aquí les entrego una copia**.".*

Expuesto lo anterior, se advierte que el RLFCE no contiene regla alguna para valorar ese tipo de declaraciones; sin embargo, como lo establece el artículo 34 bis *in fine* de la LFCE, deben aplicarse las reglas que al respecto prevé el CFPC. En este sentido, debe considerarse lo resuelto en sesión del nueve de junio de dos mil diez por la Primera Sala de la SCJN en el amparo en revisión [redacted] en el sentido de que a la CFC, y ahora a la COFECE, *"no le son aplicables las reglas establecidas en materia de prueba en relación con los agentes económicos investigados"* y que, en términos del artículo 36 del RLFCE, "*La Comisión podrá allegarse en cualquier tiempo de los medios de convicción que considere necesarios para conocer la verdad sobre los hechos materia de la práctica monopólica o concentración prohibida; no regirán para ella las limitaciones ni prohibiciones en materia de prueba establecidas en relación con los agentes económicos*".

Al tratarse de las declaraciones de ocho personas, las mismas serán valoradas aplicando de forma prudente una analogía con la prueba testimonial, toda vez que se refieren a hechos de terceros en los términos previstos por el artículo 215 del CFPC. Asimismo, también se toma en consideración que los emplazados pudieron, en su caso, haber ofrecido la prueba testimonial de los comparecientes, haberles realizado las preguntas que consideraran necesarias para su defensa

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

o presentado su pliego de repreguntas en términos de lo dispuesto por los artículos 33, fracción II de la LFCE, 32 y 33 del RLFCE, lo cual no hicieron.

Expuesto lo anterior, se procede a analizar el valor probatorio que le corresponde a las pruebas en cuestión, que constituyen declaraciones y, por lo tanto, se valoran conforme a lo que establecen los artículos 93, fracción VI, 165, 197 y 215 del CFPC. El último precepto normativo en comento prescribe que la prueba testimonial quedará para su valoración al prudente arbitrio de quien resuelve, debiendo tener en consideración lo establecido en las siguientes fracciones; específicamente, señala que los testigos:

I. Convengan en lo esencial del acto que refieran, aunque difieran en los accidentes;

II. Declaren haber oído pronunciar las palabras, presenciado el acto o visto el hecho material sobre que depongan;

III. Por su edad, capacidad o instrucción, tengan el criterio necesario para juzgar el acto.

IV. Por su probidad, por la independencia de su posición o por sus antecedentes personales, tengan completa imparcialidad;

V. Por sí mismos conozcan los hechos sobre que declaren, y no por inducciones ni referencias de otras personas;

VI. Su declaración sea clara, precisa, sin dudas ni reticencias, sobre la substancia del hecho y sus circunstancias esenciales.

VII. No hayan sido obligados por fuerza o miedo, ni impulsados por engaño, error o soborno, y

VIII. Den fundada razón de su dicho.

A continuación se analizan los elementos mencionados:

I. Coincidencia en lo esencial del acto referido por los testigos, claridad y precisión de sus manifestaciones.

La fracción I del artículo 215 del CFPC establece como primer elemento para considerar al momento de valorar el dicho de los comparecientes, que éstos coincidan con los demás testigos en lo esencial del acto que refiere cada uno de ellos, aunque difiera en los accidentes; por otra parte, la fracción VI del mismo artículo establece otro criterio: la claridad y precisión de la substancia del hecho declarado y sus circunstancias esenciales. Esas personas coinciden en los siguientes puntos:

a. [redacted] el DENUNCIANTE, [redacted] y JAIME CALDERÓN fueron miembros de GIL

b. [redacted] y [redacted] Slater listaron propiedades con distintos miembros de GIL.

c. [redacted] intentó listar algunas propiedades en GIL pero no fue posible, ya que brókers de diversas agencias inmobiliarias de GIL le señalaron que la comisión era del siete por ciento y que no era negociable.

d. [redacted] el DENUNCIANTE, [redacted] y JAIME CALDERÓN manifestaron conocer el contenido del REGLAMENTO GIL.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

e. [redacted] y [redacted] manifestaron conocer el contenido de los ESTATUTOS GIL.

f. [redacted] el DENUNCIANTE, [redacted] y JAIME CALDERÓN manifestaron tener conocimiento del cobro realizado por los asociados de GIL del siete y diez por ciento por comisión por la prestación de sus servicios y que dicho porcentaje se encontraba previsto en el REGLAMENTO GIL.

g. [redacted] JAIME CALDERÓN, el DENUNCIANTE y [redacted] manifestaron que las comisiones a pagar por la prestación de sus servicios inmobiliarios eran del siete y diez por ciento, que dicho porcentaje era obligatorio y no negociable.

h. [redacted] el DENUNCIANTE y JAIME CALDERÓN manifestaron la existencia del Sargento de Armas, identificándolo como la persona que se encarga de visitar todas las oficinas de las agencias asociadas a GIL, con la finalidad de vigilar que en todas ellas se cuente con los listados vigentes, que todos los contratos estén firmados en los formatos aprobados por GIL y que todo el personal esté registrado como miembro de GIL.

II. Conocimiento directo de los hechos y razón fundada de su dicho.

La fracción II del artículo 215 del CFPC establece que para valorar la prueba debe considerarse que quienes declaren hayan oído pronunciar las palabras, presenciado el acto o visto el hecho material sobre el que depongan. La fracción V de dicho artículo señala como otro elemento que los testigos, por sí mismos, conozcan los hechos sobre los que declaran y no por inducciones ni referencias de otras personas; por su parte, la fracción VIII establece que deberá tomarse en consideración que quienes declaren den razón fundada de su dicho.

En el caso, se trata de declaraciones de personas que manifiestan expresamente haber trabajado para empresas asociadas a GIL y/o como agentes independientes o bien como clientes de los servicios de corretaje inmobiliario. Así las cosas, [redacted] trabajó como agente de ventas para LAGUNA REAL en el año dos mil seis; [redacted] tuvo conocimiento de los hechos investigados por la CFC como cliente al haber solicitado los servicios de dos de las agencias inmobiliarias asociadas a GIL (Realty Professionals y ReMax Ajijic) para la venta de un inmueble de su propiedad; [redacted] tuvo conocimiento de los hechos investigados siendo agente inmobiliario independiente, quien además trató de ser miembro de AMPI CHAPALA y poder listar sus propiedades en el SLM, así como anunciarse en la revista Real Estate Review; sin embargo, le fueron negadas sus solicitudes debido a que no era miembro de GIL; el DENUNCIANTE trabajó como agente de ventas en DESCON (asociado a GIL) de dos mil tres a marzo de dos mil siete[440] y, posteriormente, como agente independiente; [redacted] estuvo asociado durante tres años a GIL (de mil novecientos noventa y cuatro a mil novecientos noventa y siete); [redacted] tuvo conocimiento de los hechos investigados como cliente al haber solicitado los servicios de dos agencias inmobiliaria asociada a GIL (CONTINENTAL y DESCON); [redacted] tuvo conocimiento de los hechos investigados al haber solicitado los servicios de GIL; sin embargo, los corredores de diversas agencias inmobiliarias de GIL le señalaron que la comisión era del siete por ciento y que no era negociable, decidiendo no listar con GIL; y JAIME CALDERÓN era el corredor titular y representante legal de DESCON, quienes fueron miembros de GIL durante el PERIODO INVESTIGADO y además fueron sancionados en la resolución emitida por

[440] Folio 1024.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

la CFC el primero de diciembre de dos mil nueve en los autos del expediente RA-044-2009, así como la resolución emitida por la CFC el nueve de julio de dos mil nueve en los autos del EXPEDIENTE, mismas que quedaron firmes para dichas personas al no haber sido quejosas en el juicio de amparo [redacted]

Por tanto, de sus declaraciones se desprende claramente que se trataba de personas que trabajaron como agentes inmobiliarios asociados a GIL ([redacted] el DENUNCIANTE, [redacted] y JAIME CALDERÓN) y que por sus funciones tuvieron conocimiento de las conductas que fueron imputadas presuntivamente en el OPR a los emplazados, al estar involucrados de manera directa o indirecta con las estrategias comerciales de GIL y conocer el contenido de las disposiciones del REGLAMENTO GIL por lo que hace al cobro de las comisiones por la prestación de servicios inmobiliarios que prestaban los miembros de dicha asociación.

Asimismo, se trata de personas que trabajaron para GIL y que, posteriormente, trabajaron como agentes inmobiliarios independientes (el DENUNCIANTE y [redacted].

Finalmente, se trata de personas que como clientes de los servicios de corretaje inmobiliario [redacted] también se vieron afectados por la fijación de las comisiones por la prestación de servicios inmobiliarios. En conclusión, los comparecientes tienen conocimiento directo o indirecto de los hechos que declaran.

III. Los demás criterios.

Los emplazados no ofrecieron para su defensa el pliego de preguntas o repreguntas mediante los cuales debían ser examinados los comparecientes en comento, tal y como lo prescriben los artículos 33, fracción II de la LFCE, así como 32 y 33 del RLFCE.

Por otra parte, no existe evidencia en el EXPEDIENTE que apunte o sugiera a esta autoridad que dichas personas por su situación física o mental no tuvieron el criterio suficiente para juzgar el acto o actos que percibieron y declararon. Así, por su edad, capacidad e instrucción no existe ninguna deposición que afecte su consentimiento para declarar.

Por lo que hace a la dependencia de los comparecientes, no se observa algún elemento de convicción ni los emplazados ofrecieron alguna prueba que sugiera que su declaración se encuentre viciada por algún interés que afecte su credibilidad. En consecuencia, la declaración de los comparecientes es imparcial, clara, precisa en los hechos sustanciales indicados y se encuentra directamente relacionada con las imputaciones presuntivas del OPR y el objeto materia del acuerdo colusorio; se trata de personas que por sus actividades laborales o como clientes o usuarios tuvieron relación directa con los actos imputados en el OPR.

Por otro lado, tampoco existen elementos en el EXPEDIENTE que demuestren una afectación a la honradez, moralidad o integridad de los comparecientes, ni elementos que sugieran siquiera algún vicio en sus declaraciones, por lo que, en consecuencia, no existe causal para considerar la tacha de los comparecientes.

Finalmente, por lo que hace a la razón de su dicho, se observa que les consta por qué tuvieron conocimiento de los hechos, toda vez que ratificaron y firmaron su declaración, además de que, tal y como se señaló, algunos de ellos fueron miembros de GIL y trabajaron para agencias inmobiliarias que forman o formaron parte de GIL; además de que tuvieron comunicación directa, reuniones y cursos con diversos miembros pertenecientes a GIL, con la finalidad de

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

conocer el contenido del REGLAMENTO GIL y de los ESTATUTOS GIL, y cuyas declaraciones coinciden con la obligación por parte de los miembros de GIL de cobrar comisiones fijas por la prestación de sus servicios inmobiliarios, así como las sanciones en caso de no hacerlo.

Por tanto, ante los elementos considerados con anterioridad, a dichas declaraciones se les da el valor probatorio suficiente para demostrar que la existencia y contenido del REGLAMENTO GIL y los ESTATUTOS GIL, en específico las disposiciones relativas a la fijación de una comisión a cobrar por parte de las agencias y corredores inmobiliarios afiliadas a GIL, la cual es obligatoria y no negociable.

Asimismo, de dichas declaraciones se desprende que GIL coadyuvó, propició, participó e indujo en la realización de las prácticas monopólicas absolutas previstas en la fracción I del artículo 9º de la LFCE, mismas que se materializaron en el REGLAMENTO GIL y los ESTATUTOS GIL, por lo que adminiculado con dichos elementos de convicción y los diversos contratos de venta exclusiva analizados anteriormente, se desprende que la práctica anticompetitiva en comento se implementó y causo un daño a los consumidores del MERCADO INVESTIGADO, tal y como se señalará en el apartado titulado "*SANCIONES*" de la presente resolución.

Finalmente, de la declaración de [redacted] * adminiculada con la carta emitida el cuatro de enero de dos mil siete por el entonces Tesorero de AMPI CHAPALA a [redacted] * la comparecencia del DENUNCIANTE[441] y la carta emitida por [redacted] * Gerente de Home-NET Bienes Raíces Real Estate, elementos que fueron valorados anteriormente, hacen prueba de la restricción de la membresía por parte de AMPI CHAPALA para asociarse a esa organización sujeto a tener que formar parte de GIL previamente.

Manifestaciones en contra de las comparecencias.

En contra de las declaraciones realizadas por los comparecientes en comento, JAIME NIEMBRO y AJIJIC;[442] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[443] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[444] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA;[445] CRISTINA ROJAS;[446] GIL[447] y AMPI CHAPALA[448] realizaron las siguientes manifestaciones:

> **Ninguno de los testigos citados en el OPR ofrecen absolutamente ninguna circunstancia de modo, tiempo ni lugar respecto de la existencia de ninguna sanción que hubiera impuesto a ninguno de sus asociados por no respetar un supuesto e**

[441] En específico la declaración relativa a: "[…] *R– **Cuando abrí mi propia agencia, traté de entrar como miembro a AMPI Chapala. El presidente, Mark Eager, me negó la entrada porque no era miembro de GIL** y porque no cobraba las comisiones que se cobran en GIL, del 7% y 10%. Por esta razón informé a AMPI Nacional sobre este hecho, y sé que el Comité de Honor y Justicia de AMPI Nacional tiene este caso bajo revisión, pero al día de hoy no me han respondido nada.* […]" folios 1024 y 1025.
[442] Páginas 64 a 66 de su escrito de contestación al OPR.
[443] Páginas 64 y 65 de su escrito de contestación al OPR.
[444] Páginas 63 a 65 de su escrito de contestación al OPR.
[445] Páginas 65 y 66 de su escrito de contestación al OPR.
[446] Páginas 23 y 24 de su escrito de contestación al OPR.
[447] Páginas 46 y 47 de su escrito de contestación al OPR.
[448] *Ídem.*

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

> **inexistente arancel de comisiones u honorarios obligatorios, por lo que deberán ser totalmente desestimadas al emitirse la resolución en el EXPEDIENTE.**[449]

Tal manifestación es **inoperante** por **no combatir** el OPR. Tal y como se señaló en el análisis realizado en el numeral "*Inexistencia de la práctica*" de esta resolución, efectivamente el OPR señaló la existencia de un mecanismo de sanción ante el incumplimiento en el cobro de los porcentajes previstos en el REGLAMENTO GIL; no obstante, la imputación presuntiva del OPR no versaba sobre el efecto sancionador de del REGLAMENTO GIL, sino por el hecho de que el mismo fue una decisión derivada de la voluntad de los miembros de GIL, quienes son agentes económicos competidores entre sí, plasmando en los ESTATUTOS GIL y en dicho reglamento, fijar el porcentaje de la comisión a cobrar por la prestación de los servicios inmobiliarios prestados en el MERCADO INVESTIGADO.

En efecto, la manifestación de los emplazados se refiere a situaciones que no forman parte de las imputaciones presuntivas del OPR, ya que el hecho de que haya existido o no una sanción en términos del REGLAMENTO GIL en nada combate o desvirtúa la probable responsabilidad que se le imputó a los emplazados.

Así, la imputación del OPR se circunscribió al acuerdo entre agentes económicos competidores entre sí, con el objeto o efecto de fijar la comisión del servicio inmobiliario que prestan en el MERCADO INVESTIGADO.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace patente que la posibilidad de que se impusiera una sanción existe incluso como una amenaza creíble, pues hasta el mismo REGLAMENTO GIL consideraba la existencia del Sargento de Armas y de un Comité de Arbitraje como mecanismos para vigilar y sancionar el incumplimiento de las disposiciones de dicho reglamento. En efecto, el artículo décimo, denominado "*Penalidades*" del REGLAMENTO GIL señala lo siguiente: "[...] *cualquier violación a una o varias de las partes del presente Reglamento resultará en la censura y/o penalidad de la parte infractora. Dicha penalidad la decidirá el Comité de Arbitraje, salvo que se estipule lo contrario* [...]".[450]

Finalmente, una vez analizadas las comparecencias por esta COFECE, no se observa algún motivo para desestimarlas únicamente porque los comparecientes manifiestan que la CFC "*no acreditó la existencia de una sanción*" por parte de GIL, siendo que dicha situación se escapa de las imputaciones presuntivas que formaron parte del OPR, por lo que aún y cuando ello fuera cierto, los emplazados no ofrecen razonamientos de cómo es que dicha situación habría cambiado las imputaciones presuntivas del OPR, en específico la existencia y contenido de los ESTATUTOS GIL y del REGLAMENTO GIL.

Por su parte, GIL señaló:[451]

> **Se anexan copias certificadas de las solicitudes de membresía y del acuerdo de admisión como asociados de GIL, del DENUNCIANTE, [redacted] y**

---

[449] Dichos emplazados citaron la tesis con rubro "***TESTIMONIAL. OMISION DE FORMULAR PREGUNTAS RELACIONADAS CON LAS CIRCUNSTANCIAS DE MODO, TIEMPO Y LUGAR, SUS CONSECUENCIAS EN LA VALORACIONDE LA.***" Registro: 203702, [J] Materia(s): Laboral, Tesis: I.9o.T.1112, Novena Época, SJF II, Diciembre de 1995, Página: 475.

[450] Página 35 del OPR.

[451] Páginas 45 a 47 de su escrito de contestación al OPR.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

JAIME CALDERÓN. Con esta membresía se acredita la procuración y administración selectiva y arbitraria de justicia administrativa de la CFC.

Esta manifestación resulta **inoperante,** toda vez que resulta **gratuita** al **no combatir** las imputaciones presuntivas del OPR que operan en contra de la emplazada. En efecto, la emplazada no formula razonamientos que justifiquen cómo es que haber emplazado a las personas que cita y que formaron parte de GIL se podrían cambiar las conclusiones del OPR y los elementos en los que se sustentó su probable responsabilidad al haber coadyuvado, participado, propiciado o inducido la práctica monopólica absoluta prevista en el artículo 9°, fracción I de la LFCE.

Así, la emplazada únicamente ofrece la supuesta "*solicitud de membresía*" y el "*acuerdo de admisión*" de dichas personas como asociados de GIL, sin que formule razonamientos lógico-jurídicos de cómo es que dicha situación podría controvertir las imputaciones presuntivas que operan en su contra o cambiar las conclusiones a las que arribó la CFC en el OPR.

Finalmente, se advierte que de conformidad con el acuerdo de siete de enero de dos mil catorce, esta COFECE desechó las documentales que refiere, ya que éstas no fueron ofrecidas conforme a Derecho, siendo que se encuentran en idioma distinto al español.[452]

AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[453] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[454] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY,[455] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA,[456] CRISTINA ROJAS[457] y GIL[458] señalaron:

> **Se reitera todo lo manifestado respecto de las declaraciones de JAIME CALDERÓN y de [redacted] * por virtud de las cuales la CFC pudo constatar la total inexistencia de la obligatoriedad de ningún REGLAMENTO GIL o arancel y que, a pesar de ser expresamente citadas en el OPR, no son utilizadas como elementos exculpatorios para ordenar el cierre de la investigación, sino como presuntos indicios de una inexistente práctica equivocadamente fue imputada.**

Por lo que hace a sus manifestaciones relacionadas con la obligatoriedad del REGLAMENTO GIL y del "*arancel*", esta COFECE se pronunció al respecto en los apartados "*Inexistencia de la práctica y obligatoriedad del acuerdo imputado.*"; "*REGLAMENTO GIL*" y "*SLM*" de la presente resolución, por lo que se remite a los emplazados al pronunciamiento que esta autoridad realizó al respecto, en obvio de repeticiones innecesarias.

No obstante lo anterior, de las propias declaraciones de JAIME CALDERÓN y [redacted] * también se desprenden elementos que permiten concluir la obligatoriedad del REGLAMENTO GIL al establecerse multas y sanciones a los asociados que no cumplan con sus disposiciones y, a su vez, se acredita, junto con los ESTATUTOS GIL, los contratos de opción de venta exclusiva proporcionados por DESCON y las comparecencias, elementos valorados en el presente apartado, la obligación para los miembros de GIL respecto del cobro de determinado porcentaje de comisión por la prestación de sus servicios inmobiliarios, el cual no es negociable.

---

452 Folios 11850 a 11863.
453 Páginas 65 y 66 de su escrito de contestación al OPR.
454 Página 65 de su escrito de contestación al OPR.
455 Páginas 64 y 65 de su escrito de contestación al OPR.
456 Página 66 de su escrito de contestación al OPR.
457 Página 24 de su escrito de contestación al OPR.
458 Página 47 de su escrito de contestación al OPR.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

En conclusión, se advierte que las manifestaciones vertidas por los emplazados en contra de las comparecencias son insuficientes para restar valor probatorio a las declaraciones valoradas anteriormente.

2. PRUEBAS OFRECIDAS POR LOS EMPLAZADOS.

2.1. Facturas y contratos.

Diversos emplazados ofrecieron documentos que fueron admitidos mediante acuerdo de siete de enero de dos mil catorce.[459]

MANUEL HERNÁNDEZ, HERNÁNDEZ REALTY, AJIJIC, JAIME NIEMBRO, RICHARD TINGEN, CHAPALA REALTY, DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA manifestaron lo siguiente en sus escritos de contestación al OPR respecto de dichas facturas y contratos:[460]

> **Para efectos de rebatir las imputaciones de la CFC respecto de la existencia de un supuesto arancel obligatorio, así como acreditar la existencia de los servicios de valor agregado que prestamos y que justifican el cobro de porcentajes de honorarios diferenciados respecto otros honorarios que puedan cobrar otros corredores de otras regiones del país, además de todas las pruebas que se exhibieron durante la etapa de investigación, adjunto al presente escrito se acompañan diversas facturas que, en algunos casos, van acompañadas de diversos contratos con los cuales se demuestra que:**
>
> **a) En esas ventas se cobró un honorario inferior al siete o diez por ciento del precio final de venta del inmueble correspondiente.**
>
> **b) En esas ventas participó como comprador y/o vendedor, al menos un extranjero.**

AJIJIC, JAIME NIEMBRO, RICHARD TINGEN, CHAPALA REALTY, DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA agregaron lo siguiente:

> **c) En todas las ventas se compartió la comisión con otro agente inmobiliario, y**
>
> **d) En todas las ventas se prestaron servicios de "*escrow*", en virtud de que en todos los contratos, el corredor intermediario se obliga a realizar funciones de depositario del dinero que entrega el comprador.**
>
> **Con dicha prueba pretendemos demostrar los gastos indirectos que enfrentamos en el mercado en el que competimos, así como la inexistencia de la supuesta obligatoriedad de ningún reglamento o arancel [sic].**[461]

Por lo que hace a sus manifestaciones relacionadas con la obligatoriedad del REGLAMENTO GIL, la supuesta existencia de servicios de valor agregado como justificación para el cobro de honorarios, esta COFECE se pronunció al respecto en los apartados "*Inexistencia de la práctica y obligatoriedad del acuerdo imputado.*"; "*REGLAMENTO GIL*" y "*SLM*" de la presente resolución,

---

[459] Folios 11850 a 11863.

[460] Páginas 61 y 62 del escrito de contestación al OPR de MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY; páginas 60 a 62 del escrito de contestación al OPR de AJIJIC y JAIME NIEMBRO; páginas 60 a 62 del escrito de contestación al OPR de RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY; y página 62 del escrito de contestación al OPR de DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA.

[461] Páginas 65 y 66 del escrito de contestación al OPR de MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY, y página 67 del escrito de contestación al OPR de AJIJIC y JAIME NIEMBRO.

por lo que se remite a los emplazados al pronunciamiento que esta autoridad realizó al respecto, en obvio de repeticiones innecesarias y con los cuales se demuestra la irrelevancia de esos elementos y, por tanto, de la pretensión de los emplazados de acreditarlos.

En todo caso, dichos elementos de prueba se valoran de conformidad con los artículos 93, fracción III, 133, 197, 203, 204, 207, 208, 209 y 210 del CFPC.[462] A continuación se analizan en lo particular dichos documentos a la luz de las pretensiones de sus oferentes:

2.1.1. Facturas y contratos ofrecidos por MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY.

Dichos emplazados ofrecieron copias certificadas de los siguientes documentos: **(i)** factura número 281 (doscientos ochenta y uno) expedida por HERNÁNDEZ REALTY;[463] **(ii)** factura número 166 (ciento sesenta y seis)[464] expedida por HERNÁNDEZ REALTY; y **(iii)** contratos denominados "*contra ofrecimiento*",[465] "*contrato de comisión sobre ventas*"[466] y "*opción de venta exclusivo*".[467]

---

[462] En este aspecto, sirven de apoyo a lo anterior, por analogía, los siguientes criterios del PJF:
i) la tesis XXI.1o.9 L del Primer tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito que señala: "***DOCUMENTOS PRIVADOS, CERTIFICACION DE. NO TIENEN EL CARACTER DE PUBLICOS. La circunstancia de que el secretario de Acuerdos de la Junta responsable haya hecho el cotejo o la certificación de las diversas documentales, no implica que deban tener el carácter de públicas, pues lo único que realizó tal funcionario es hacer constar que aquéllas concuerdan fielmente con su original que tuvo a la vista, que es una cuestión muy diferente a la formulación de aquellos documentos encomendados por la ley a un funcionario investido de fe pública****, así como las que expida en ejercicio de sus funciones, en términos del artículo 795 de la Ley Federal del Trabajo; ahora bien, es evidente que el aviso rescisorio de la relación laboral, al no reunir los requisitos exigidos por el numeral de referencia, es un documento privado de los que alude el artículo 796 del propio ordenamiento legal, aunque haya sido certificado por el fedatario de referencia*" [énfasis añadido]. [TA]; 9a. Época; TCC; SJF; Tomo III, Marzo de 1996; Pág. 927; ii) la tesis de jurisprudencia 2/2005 de la Segunda Sala de la SCJN, cuyo contenido señala: "***COPIAS FOTOSTÁTICAS CERTIFICADAS POR NOTARIO PÚBLICO. A LAS EXHIBIDAS EN EL JUICIO LABORAL DEBE DÁRSELES EL MISMO TRATAMIENTO Y VALORPROBATORIO EN CUANTO A SU CONTENIDO QUE A LOS ORIGINALES***. La Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 2a./J. 16/2001, publicada en el SJF, Novena Época, Tomo XIII, abril de 2001, página 477, con el rubro: "***COPIAS FOTOSTÁTICAS CERTIFICADAS DE OTRAS DE IGUAL ÍNDOLE, CUYO COTEJO O COMPULSA ORDENÓ LA JUNTA. HACEN FE EN EL JUICIO LABORAL, YA QUE PRODUCEN CERTEZA DE QUE SU CONTENIDO COINCIDE PLENAMENTE CON SU ORIGINAL, PUES ESA CONFIABILIDAD SE LA OTORGA LA CERTIFICACIÓN, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO.",*** *sostuvo que las copias fotostáticas certificadas tienen valor probatorio no sólo cuando se expiden sustentándose en un documento original, sino también cuando se efectúa con apoyo en una copia certificada por un funcionario con fe pública que manifieste haber tenido el original a la vista y que ambos documentos concuerdan en todas sus partes; asimismo, estableció que la referencia que hace el artículo 798 de la Ley Federal del Trabajo en el sentido de que cuando se ofrezca como medio de prueba un documento privado consistente en copia simple o fotostática se podrá solicitar, en caso de ser objetado, la compulsa o cotejo con el original, no constituye un obstáculo para realizarse con apoyo en una copia certificada, puesto que dicho precepto tiene el propósito de precisar que el original es idóneo para el cotejo, pero no impide que se lleve a cabo con una copia certificada. En congruencia con tal criterio, se concluye que a las copias fotostáticas certificadas por Notario Público exhibidas en el juicio laboral se les debe dar, en cuanto a su contenido, el mismo tratamiento y valor probatorio que al documento original, sin que ello signifique que ese documento sea apto para demostrar el fin que se persigue, pues ello dependerá de las objeciones o a la apreciación que en derecho haga la Junta en su resolución*". [J]; 9a. Época; 2a. Sala; SJF; Tomo XXI, Enero de 2005; Pág. 540, y iii) la tesis de jurisprudencia 28/99 de la Primera Sala de la SCJN, misma que indica: "***DOCUMENTOS PRIVADOS. COPIAS CERTIFICADAS DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS ANTE EL JUZGADOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 136 DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES).*** *El artículo 136 del Código Federal de Procedimientos Civiles dispone que los documentos privados deben ser presentados en original. Dentro de esa acepción deben entenderse comprendidas las copias certificadas por un notario público, dado que éstas, por las atribuciones concedidas a los fedatarios de que se trata, constituyen un fiel reflejo de los originales, siempre que no se demuestre lo contrario*". [J]; 9a. Época; 1a. Sala; SJF Tomo IX, Junio de 1999; Pág. 19.

[463] De treinta y uno de febrero de dos mil seis. Folio 11398.

[464] De quince de junio de dos mil cinco. Folio 11397.

[465] Firmado el doce de junio de dos mil cuatro. Folio 11393.

[466] De diecinueve de junio de dos mil cuatro. Folios 11394 a 11395.

[467] Este documento no se encuentra firmado. Folio 11401.

A continuación se describen dichos documentos:

Tipo de documento	Descripción del documento	Fecha del documento[468]	Monto de la operación[469]
Factura 281	Comisión de venta de una propiedad, misma que fue emitida por HERNÁNDEZ REALTY a favor de AJIJIC.	31.03.06	$105,662.81
Factura 166	Comisión de venta de una propiedad, misma que fue emitida por HERNÁNDEZ REALTY a favor de [redacted]	15.06.05	$127,129.05
Contra ofrecimiento	Se trata de un contrato mediante el cual se realiza una nueva oferta por la propiedad ubicada en [redacted] Buena Vista. En dicho contrato se realizan ciertos cambios sobre lo anteriormente pactado, relacionado con el monto de la transacción, la fecha de facturación y el pago inicial. Dicho contrato se encuentra firmado por [redacted] (comprador) y [redacted] (vendedor).	04.06.04	$173,000.00 USD
Contrato de comisión sobre ventas	[redacted] (vendedor) se comprometió a pagar a favor de HERNÁNDEZ REALTY una comisión por concepto de servicios inmobiliarios del 6% más IVA del valor de la transacción.	19.06.04	$11,937.00 USD
Contrato de opción de venta exclusivo	Dicho contrato se trata de un formato que contiene varios espacios en blanco.		

Por lo que hace a los contratos de "*Contra Ofrecimiento*" y el de "*Comisión sobre ventas*" ofrecidos por MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY, se advierte que los emplazados no ofrecieron ningún medio de convicción para confirmar el contenido y la autoría de dichos contratos. No presentaron algún medio de prueba que permita corroborar que efectivamente esos contratos fueron celebrados con las personas que aparecen en los mismos, por lo cual no es posible determinar que en dicha transacción efectivamente se cobró una comisión del 6% (seis por ciento), como lo pretenden.

Los emplazados en comento ofrecieron dos facturas con números 166 y 281; sin embargo, por más que a las facturas se les puede otorgar valor probatorio,[470] de las mismas no se puede

[468] La fecha representada en los siguientes cuadros refleja lo siguiente: día.mes.año.

[469] Cuando no se especifique USD se entenderá que son pesos mexicanos.

[470] Al respecto, resulta aplicable, por analogía, la jurisprudencia 32/2001 de la Primera Sala de la SCJN, la cual señala: "***FACTURAS. NO REQUIEREN ESTAR FIRMADAS PARA TENER EFICACIA PROBATORIA EN EL JUICIO DE AMPARO, POR NO EXIGIRLO LEY O DISPOSICIÓN APLICABLE ALGUNA.*** *De la interpretación sistemática de lo dispuesto en los artículos 133, 136, 137, 203, 204 y 206, primer párrafo, del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en su artículo 2o., se advierte que los documentos privados pueden estar o no suscritos, según la clase de documento de que se trate. Ahora bien, entre los documentos privados que no se acostumbra suscribir se encuentran las facturas, que son documentos propios del tráfico de mercancías o de prestación de servicios y que sirven como medios de control de las obligaciones fiscales. Esto es así, porque al no existir en el Código de Comercio disposición alguna que regule la forma y contenido de las facturas, debe estarse a lo señalado en las demás disposiciones legales y administrativas aplicables a ese tipo de documentos, como son la Ley Federal de Protección al Consumidor, el Código Fiscal de la Federación y la Ley Aduanera, así como a las reglas que en relación con las facturas publican anualmente las autoridades fiscales federales en la resolución miscelánea fiscal o en la resolución miscelánea de comercio exterior, ordenamientos que no establecen como condición para la validez de las facturas la firma de quien las expide o de su representante legal; sin que esto implique que se desconozca la persona que las extendió, ya que atento los múltiples requisitos fiscales que deben contener, permiten identificar al vendedor, al comprador y a la mercancía o servicio objeto de la operación comercial. En estas circunstancias, se concluye que las facturas son documentos privados que para tener eficacia probatoria en el juicio de amparo, no requieren de firma alguna, al no ser un requisito previsto en las leyes y demás disposiciones aplicables*". Novena Época, Registro: 189310, SJF, XIV, Julio de 2001, página: 162. Contradicción de tesis 75/99-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Octavo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

desprender cuál fue el monto de la comisión cobrada, ya que no se pueden adminicular con algún otro elemento de convicción del EXPEDIENTE que le permita a esta autoridad determinar si efectivamente el porcentaje cobrado en la transacción fue menor al siete o diez por ciento, como lo pretenden los emplazados.

Por otro lado, por lo que hace a su pretensión relativa a probar que en todas las ventas se compartió con otro agente inmobiliario, ello sólo es comprobable con la factura número 281 (doscientos ochenta y uno), en la cual se observa que ésta fue emitida por HERNÁNDEZ REALTY a favor de AJIJIC y por el concepto de "*Comisión por la venta de la propiedad localizada en San Juan Cosala* [...]". Sin embargo, dicha pretensión forma parte de las imputaciones presuntivas del OPR, ya que el hecho de que se compartieran la comisión con otro agente inmobiliario formaba parte de las disposiciones del REGLAMENTO GIL y de los Estatutos de AMPI CHAPALA, por lo que lejos de desvirtuar las imputaciones presuntivas del OPR, confirman tal hecho.

Por otro lado, la factura número 166 (ciento sesenta y seis) no sigue la misma suerte, ya que ésta fue emitida a favor de una persona física, sin que esta autoridad pueda verificar o adminicular con algún otro elemento de convicción para llegar a la conclusión de que dicha persona es un corredor inmobiliario, si forma parte de GIL y, mucho menos, a qué agencia inmobiliaria pertenece. De hecho, la persona física correspondiente aparece como el propietario del inmueble que se vendería y el corredor inmobiliario.

Finalmente, por lo que hace al contrato de opción de venta exclusivo ofrecido por MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY, **no resulta idóneo** para acreditar alguna de las pretensiones de dichos emplazados, ya que del mismo se advierte que se trata de un formato con espacios en blanco, el cual no contiene referencia alguna de nombres, fechas, firmas o logotipos de inmobiliarias, por lo no resulta idónea para acreditar las pretensiones de sus oferentes.[471]

2.1.2. Facturas ofrecidas por JAIME NIEMBRO y AJIJIC.

Dichos emplazados ofrecieron copias simples de las factura número 31 (treinta y uno) expedida por BUEN CLIMA y de la factura número 281 (doscientos ochenta y uno) expedida por HERNÁNDEZ REALTY. A continuación se describen dichos documentos:

Tipo de documento	Descripción del documento	Fecha del documento	Monto de la operación
Factura 031	Comisión de venta de una propiedad, misma que fue emitida por BUEN CLIMA a favor de AJIJIC.	24.06.04	$73,153.80
Factura 281	Comisión de venta de una propiedad, misma que fue emitida por HERNÁNDEZ REALTY a favor de AJIJIC.	31.03.06	$105,662.81

Dichas facturas se ofrecieron en copia simple, por lo que como excepción a la valoración realizada con relación al resto de los documentos analizados en el presente numeral (2.1), dichas facturas se valoran como elementos aportados por la ciencia en términos de los artículos 93,

del Tercer Circuito. 14 de febrero de 2001. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: José Luis Vázquez Camacho.

[471] En el anverso de dicha documental, existe un documento en inglés cuyos espacios se encuentran llenados. No obstante, los emplazados no presentaron la traducción correspondiente, por lo cual carece de valor probatorio y esta autoridad se encuentra impedida para tomarlos en consideración.

fracción VII, 188, 197, 207, 210-A y 217 del CFPC.[472] Al tratarse de fotocopias que no cumplen con los requisitos que establece el artículo 217 del CFPC para constituir prueba plena, como la certificación que acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas las fotocopias, así como que corresponden a lo representado en ellas, las mismas tendrían que adminicularse con algún otro medio de convicción que acrediten su contenido. A pesar de ello, en beneficio de los emplazados, se analizaran las copias certificadas de las facturas con números 031 (treinta y uno) y 281 (doscientos ochenta y uno), ofrecidas por DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA, así como por MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY, respectivamente.

En este tenor, de dichos documentos no es posible determinar cuál fue el monto de la comisión cobrada, ya que no se pueden adminicular con algún otro elemento de convicción que le permita a esta autoridad determinar si efectivamente el porcentaje cobrado en las transacciones fue menor al siete o diez por ciento como lo refieren los emplazados.

Por otro lado, por lo que hace a su pretensión relativa a probar que en todas las ventas se compartió con otro agente inmobiliario, efectivamente ello sólo es comprobable respecto de las facturas con números 031 (treinta y uno) y 281 (doscientos ochenta y uno), en la cual se observa que éstas fueron emitida por BUEN CLIMA y HERNÁNDEZ REALTY, respectivamente, a favor de AJIJIC y por el concepto de comisión por venta de una propiedad. Sin embargo, dicha pretensión forma parte de las imputaciones presuntivas del OPR, ya que el hecho de que se compartieran la comisión con otro agente inmobiliario formaba parte de las disposiciones del REGLAMENTO GIL y de los Estatutos de AMPI CHAPALA, por lo que lejos de desvirtuar las imputaciones presuntivas del OPR, confirman tal hecho.

2.1.3. Factura ofrecida por RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY.[473]

Dichos emplazados ofrecieron la copia certificada de la factura número 2470 (dos mil cuatrocientos setenta) expedida por CHAPALA REALTY a favor de HERNÁNDEZ REALTY. A continuación se describe dicha factura:

Tipo de documento	Descripción del documento	Fecha	Monto
Factura 2470	Comisión por asesoría inmobiliaria, por la venta de la casa ubicada en [redacted] * emitida por CHAPALA REALTY a favor de HERNÁNDEZ REALTY.	31.03.05	$70,398.98

De dicha factura no es posible determinar cuál fue el monto de la comisión cobrada, ya que no se puede adminicular con algún otro elemento de convicción que le permita a esta autoridad determinar si efectivamente el porcentaje cobrado en la transacción fue menor al siete o diez por ciento como lo refieren los emplazados.

Por otro lado, por lo que hace a su pretensión relativa a probar que en todas las ventas se compartió con otro agente inmobiliario, efectivamente ello sólo es comprobable respecto de la factura con número 2470 (dos mil cuatrocientos setenta), en la cual se observa que ésta fue emitida por CHAPALA REALTY a favor de HERNÁNDEZ REALTY, y por el concepto de comisión

[472] Sirven de apoyo los siguientes criterios emitidos por el PJF mencionados anteriormente: "***COPIAS FOTOSTATICAS. HACEN PRUEBA PLENA CONTRA SU OFERENTE.***" y "***COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES CUYO CONTENIDO RECONOCE EL QUEJOSO. TIENEN VALOR PROBATORIO PLENO.***"
[473] Folio 11486.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

por asesoría inmobiliaria. Sin embargo, dicha pretensión forma parte de las imputaciones presuntivas del OPR, ya que el hecho de que se compartieran la comisión con otro agente inmobiliario formaba parte de las disposiciones del REGLAMENTO GIL y de los Estatutos de AMPI CHAPALA, por lo que lejos de desvirtuar las imputaciones presuntivas del OPR, confirman tal hecho.

2.1.4. Facturas ofrecidas por DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA.[474]

Los emplazados en comento ofrecieron las copias certificadas de las siguientes facturas con números 6 (seis);[475] 7 (siete);[476] 31 (treinta y uno);[477] 43 (cuarenta y tres);[478] 44 (cuarenta y cuatro),[479] la cual se encuentra relacionada con los documentos titulados "contrato de compraventa",[480] "extención"[481] [sic] y "contrato de comisión sobre ventas";[482] y 87 (ochenta y siete).[483]

Asimismo, ofrecieron copia certificada de una comunicación dirigida a [redacted] * [484] y los documentos titulados "contrato de comisión sobre ventas",[485] "contra ofrecimiento"[486] y "contrato de compraventa";[487] 564 (quinientos sesenta y cuatro),[488] relacionada con los documentos titulados "contrato de compraventa",[489] "extensión/cambio de fecha de cierre",[490] y "contra ofrecimiento".[491]

Tipo de documento	Descripción del documento	Fecha[492]	Monto[493]
Factura 6	Comisión de venta de una propiedad, la cual fue emitida por BUEN CLIMA a favor de [redacted] *	12.01.04	$46,000.00
Factura 7	Comisión de venta de una propiedad., la cual fue emitida por BUEN CLIMA a favor de Realty Professionals, S.C.	17.01.04	$24,488.10
Factura 031	Comisión de venta de una propiedad, la cual fue emitida por BUEN CLIMA a favor de AJIJIC.	24.06.04	$73,153.80
Factura 043	Comisión de venta de una propiedad, la cual fue emitida por BUEN CLIMA a favor de [redacted] *	04.08.04	$58,477.50
Factura 044	Comisión de venta de una propiedad, la cual fue emitida por BUEN CLIMA a favor de [redacted] *	12.08.04	$120,853.50
"Contrato de compraventa"	Con relación al inmueble ubicado en la calle de [redacted] * [redacted] * San Juan Cosola, Jalisco, en el cual intervienen	03.06.04	$155,000.00 USD

[474] Folios 11634, 11593, 11598, 11603, 11609 y 11615.
[475] De doce de enero de dos mil cuatro. Folio 11634.
[476] De diecisiete de enero de dos mil cuatro. Folio11593.
[477] Folio 11628.
[478] De cuatro de agosto de dos mil cuatro. Folio 11598.
[479] De doce de agosto de dos mil cuatro. Folio 11603.
[480] De tres de junio de dos mil cuatro celebrado en Chapala, Jalisco. Folios 11604 y 11605.
[481] Firmado el treinta de julio de dos mil cuatro. Folio 11606.
[482] De tres de junio de dos mil cuatro. Folios 11607 y 11608.
[483] De quince de junio de dos mil cinco. Folio 11615.
[484] De diez de junio de dos mil cuatro, en la que se indica que adjunta los documentos de contra ofrecimiento y comisión. Folio 11616.
[485] De diecinueve de junio de dos mil cuatro. Folio 11618.
[486] Folios 11619 y 11620.
[487] Sin firmar. Folios 11622 y 11624.
[488] De veintitrés de agosto de dos mil siete. Folio 11609.
[489] Firmado el cuatro de julio de dos mil siete. Folios 11611 y 11612.
[490] De ocho de agosto de dos mil siete. Folio 11610.
[491] De cinco de julio de dos mil siete. Folio 11613.
[492] La fecha mostrada en la presente columna representa lo siguiente: día.mes.año.
[493] Dicho monto incluye IVA.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

	las siguientes personas: [redacted] (comprador) y [redacted] (vendedor).		
"Extención [sic] *del contrato de compraventa"*	Acuerdan cambiar la fecha de la escrituración pactada en el contrato de compraventa del 03.06.04 [redacted] (comprador) y [redacted] (vendedor)	29.07.04	
"Contrato de comisión sobre ventas"	[redacted] (vendedor) se comprometió a pagar a favor de [redacted] una comisión por concepto de servicios inmobiliarios del 6% del valor de la transacción.	03.06.04	$10,695.00 USD
Factura 087	Comisión por venta de propiedad, la cual fue emitida por BUEN CLIMA a favor de HERNÁNDEZ REALTY.	15.06.05	$63,564.53
"Fax Sheet"	Mediante dicho documento, [redacted] envió a [redacted] los documentos de contra ofrecimiento (versión en inglés y español) y comisión. Asimismo, dicho documento señala lo siguiente: "*La comisión es calculada @* [sic] *6% mas* [sic] *IVA entonces podamos trae un factura que puedes usar para los descuentos de ISR (Impuestos Sobre la Renta)* [sic]".	10.06.04	
"Contrato de comisión sobre ventas"	Celebrado entre [redacted] (vendedor) y HERNÁNDEZ REALTY, mediante el cual el vendedor se comprometió a pagar a favor de HERNÁNDEZ REALTY una comisión por concepto de servicios inmobiliarios del 6% más IVA del valor de la transacción.	19.06.04	$11,937.00 USD
"Contra ofrecimiento"	Contrato celebrado entre [redacted] (comprador) y [redacted] (vendedor) por la compraventa del inmueble ubicado en [redacted] Buena Vista. En dicho documento el comprador acepta	04.06.04	$177,000.00 USD
"Contra ofrecimiento"	Se trata de un contrato mediante el cual se realiza una nueva oferta por la propiedad ubicada en [redacted] Buena Vista. En dicho contrato se realizan ciertos cambios sobre lo anteriormente pactado, relacionado con el monto de la transacción, la fecha de facturación y el pago inicial. Dicho contrato se encuentra firmado por [redacted] (comprador) y [redacted] (vendedor).	04.06.04	$173,000.00 USD
Addendum	Anexo 1. Muebles y electrodomésticos incluidos en el costo de la propiedad.		
"Contrato de compraventa"	En relación al inmueble ubicado en Paseo de las Garzas 7, Buena Vista. [redacted] y [redacted]		$170,000.00 USD
Factura 564	Honorarios por prestación de servicios de asesoría inmobiliaria. Emitida por BUEN CLIMA a favor de [redacted]	23.08.07	$58,708.58
"Extensión/cambio de fecha de cierre"	Cambio de fecha de escrituración. [redacted] y [redacted]	08.08.07	
"Contrato de compra venta"	En relación al inmueble ubicado en la Calle Brisas poniente, Lote 25, Bloque 11, Brisas Chapala. [redacted] y [redacted]	04.07.07	$58,491.00 USD
"Contrato de contra ofrecimiento"	[redacted] y [redacted]	04.07.07 y 05.07.07	

Por lo que hace a las documentales distintas a las facturas que ofrecieron dichos emplazados, se advierte que los mismos no ofrecieron ningún medio de convicción para confirmar el contenido y la autoría de dichos contratos. No presentaron algún medio de prueba que permita corroborar que efectivamente esos contratos o documentos fueron celebrados con las personas que aparecen en los mismos, por lo cual no es posible determinar que en dicha transacción efectivamente se cobró una comisión del 6% (seis por ciento), como lo pretenden.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

Por tanto, por más que las facturas que ofrecen pudieran probar que efectivamente amparan un monto determinado por el pago de comisiones derivadas de los servicios de corretaje inmobiliario, no es posible determinar cuál fue el monto de la comisión cobrada en dichas transacciones, ya que no se puede adminicular con algún otro elemento de convicción que le permita a esta autoridad determinar si efectivamente el porcentaje cobrado esas operaciones fue menor al siete o diez por ciento como lo refieren los emplazados.

Ahora bien, en cuanto a su pretensión relativa a probar que en todas las ventas se compartió con otra agencia inmobiliaria, efectivamente ello sólo es comprobable respecto de las transacciones relacionadas con las facturas con números 7 (siete), 31 (treinta y uno), 87 (ochenta y siete) y 564 (quinientos sesenta y cuatro) en las cuales se observa que éstas fueron emitidas por BUEN CLIMA a favor de [redacted] * [redacted][494] AJIJIC, HERNÁNDEZ REALTY y [redacted] * [redacted] *[redacted][495], y por el concepto de comisión por asesoría inmobiliaria. Sin embargo, dicha pretensión forma parte de las imputaciones presuntivas del OPR, ya que el hecho de que se compartieran la comisión con otro agente inmobiliario formaba parte de las disposiciones del REGLAMENTO GIL y de los Estatutos de AMPI CHAPALA, por lo que lejos de desvirtuar las imputaciones presuntivas del OPR, confirman tal hecho.

Por otro lado, respecto de todos los documentos analizados en los numerales 2.1.1 a 2.1.4, esta autoridad determina que **no resultan idóneos** para acreditar la nacionalidad de las personas que supuestamente intervinieron en dichas transacciones. Aunado a ello, se advierte a los emplazados que el hecho de que las operaciones de compraventa se hayan realizado con algún extranjero como parte de la transacción, en nada desvirtuaría las imputaciones presuntivas del OPR, por lo que resulta ociosa su pretensión.

Por último, con relación a su pretensión relativa a que en todas las ventas se prestaron servicios de "*escrow*",[496] los documentos ofrecidos por los emplazados no resultan idóneos para acreditar dicha actividad, ya que de los mismos no se deriva, conforme a la definición brindada por los emplazados de la misma, que: (i) el comprador "depositó" y "cedió" sus derechos al prestador del servicio y/o que (ii) el vendedor haya autorizado al prestador del servicio a realizar ciertos actos administrativos para llevar a cabo la operación. En todo caso, aún y cuando se hubieran presentado dichos hechos, éstos no desvirtuarían la existencia y contenido de los ESTATUTOS GIL y el REGLAMENTO GIL, así como tampoco desvirtuarían el resto de los elementos de convicción que formaron parte del EXPEDIENTE, previo a la emisión del OPR y que fueron analizados anteriormente en el presente apartado.

---

[494] Agencia inmobiliaria en la que trabajaba SANDRA ALLIN, de conformidad con la declaración de [redacted] *

[495] Dicha empresa no formó parte de las imputaciones del OPR, ni se tiene evidencia que haya formado parte de GIL.

[496] Dicha actividad fue definida por los emplazados en los siguientes términos: "[...] *"escrow", que no tiene una traducción directa al español, y por virtud de la cual: (i) el comprador de alguna manera "deposita" y "cede" al prestador del servicio, los derechos sobre el dinero depositado, necesario para comprar el inmueble, con la limitación de que éste sólo puede ser utilizado precisamente para la compra de la casa o para su devolución) y/o (ii) el vendedor autoriza al prestador del servicio para que realice ciertos actos administrativos para que se materialice la venta, si y sólo si ya se ha recibido el depósito del dinero para el pago del precio. Así las cosas, el prestador del servicio del "escrow" se convierte en un auténtico intermediario independiente e imparcial de las partes. Dada la cultura comercial y las costumbres de los clientes que normalmente atendemos los asociados de GIL, adicionalmente a su ausencia física del lugar del cierre de la operación, muchas o todas estas funciones típicas de las operaciones de "escrow", que no son típicas de ninguna otra operación de corretaje de bienes raíces en el país, acaban siendo desempeñadas por las buenas prácticas comerciales de los agentes de bienes raíces serios, profesionales y éticos, que normalmente caracterizamos a los miembros de GIL*".

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

2.2. Escrituras públicas.

CRISTINA ROJAS ofreció copia certificada de dos escrituras públicas en donde se aprecian varias actas de asamblea de la sociedad CENTURY 21 en las que se liquida la compañía en cuestión.[497] Con estas documentales, CRISTINA ROJAS pretende acreditar que *"nunca desempeñó los cargos ni las funciones que equivocadamente se le asignan en el OPR"*.

Tal y como se señaló en el apartado "*2.6. CRISTINA ROJAS no fue corredora titular de CENTURY 21*" de esta resolución, los argumentos de CRISTINA ROJAS fueron calificados como fundados y suficientes para desvirtuar las imputaciones presuntivas realizadas en el OPR en su contra, por lo que, en obvio de repeticiones innecesarias, se remite a la emplazada al pronuncimiento realizado por la COFECE al respecto.

Así, dichos instrumentos públicos se valoran de conformidad con los artículos 93, fracción II, 129, 130, 197 y 202 del CFPC, y con ellas se demuestra la disolución anticipada de CENTURY 21, poniéndose en estado de liquidación conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles.

En todo caso, como se indicó con antelación en la presente resolución, dicha cuestión ya se tuvo por acreditada mediante acuerdo de diecinueve de agosto de dos mil trece.[498]

2.3. Otros documentos.

2.3.1. Copia simple de una comunicación ofrecida por CRISTINA ROJAS.[499]

CRISTINA ROJAS ofreció copia simple de una comunicación de GIL de once de febrero de dos mil trece, por medio de la cual pretende acreditar que: *"no ejercía como Broker/Director de la sociedad denominada VISTAS BIENES RAICES Y ASOCIADOS, S.A."*.

En este sentido, como se ha señalado, se dejó sin efectos el OPR para CENTURY 21 derivado de que la emplazada acreditó la liquidación de esa persona moral, por lo que ello impide sostener cualquier imputación por haber actuado en representación o a nombre y por cuenta de dicha persona moral en contra de la emplazada. Por tanto, se considera innecesario entrar al análisis de esta prueba.

2.3.2. "2005-2006 CIPS NETWORK DIRECTORY. WHO'S WHO IN INTERNATIONAL REAL ESTATE"[500] ***ofrecido por AMPI CHAPALA.***

Dicha documental consiste en un ejemplar del directorio "*WHO'S WHO IN INTERNATIONAL REAL ESTATE*", ofrecida por AMPI CHAPALA y admitido mediante acuerdo de siete de enero de dos mil

---

[497] **i)** Número cuarenta y tres mil ochocientos cuarenta de veintitrés de mayo de dos mil ocho, otorgada ante la fe del notario público número uno en Chapala, Jalisco; **ii)** Número cuarenta y tres mil ochocientos treinta y nueve de veintitrés de mayo de dos mil ocho, otorgada ante la fe del notario público número uno en Chapala, Jalisco. Visibles en folios 11288 a 11302 y 11303 a 11316, respectivamente.

[498] Mediante dicho acuerdo se ordenó "*dejar sin efecto legal el oficio de probable responsabilidad por lo que hace a* [CENTURY 21] *y, consecuentemente, cancelar las diligencias para lograr la notificación del mismo a esa persona moral* [...]". Folios 11796 y 11797.

[499] De fecha once de febrero de dos mil trece, a través de la cual supuestamente tres presidentes de GIL (por los periodos de dos mil cuatro a dos mil seis, dos mil seis a dos mil ocho y dos mil doce a dos mil trece, respectivamente) señalaron que CRISTINA ROJAS no ejercía como "*broker/director*" de CENTURY21 por el periodo de dos mil cuatro a dos mil siete y que diversa persona era el propietario de dicha agencia.

[500] Folios 11769 a 11770.

catorce,[501] mediante el cual, el oferente pretende acreditar que *"la afiliación a* [AMPI CHAPALA] *no les da a sus miembros, ni de forma automática ni de ninguna otra forma, el derecho para utilizar la marca "REALTOR©", ya que éste solamente puede otorgarse mediante la membresía directa a la National Association of Realtors".*

A la documental privada en comento se le da valor que le otorgan los artículos 93, fracción III, 133, 197, 203, 204 y 208 del CFPC. No obstante, contrario a lo señalado por el oferente, dicha prueba **no es idónea** para acreditar que la membresía de GIL y AMPI CHAPALA no les da a sus asociados la afiliación inmediata a la NAR, pues en dicha página únicamente obran datos de identificación de corredores inmobiliarios de los cuales no es posible acreditar tal supuesto.

En este orden de ideas, del ejemplar referido no se comprueba que la afiliación con AMPI CHAPALA no les da a sus miembros, ni de forma automática ni de ninguna otra forma, el derecho para utilizar la marca "*REALTOR ©*", sino que sólo acredita a siete personas como miembros autorizados por dicha asociación extranjera para utilizar esa marca en una revista determinada.

2.3.3. "ACUERDO DE LOS ESTATUTOS DEL GIL"[502] ofrecido por GIL.

En el documento ofrecido por GIL y admitido mediante acuerdo de siete de enero de dos mil catorce,[503] se aprecia que [redacted] * confirmó que leyó los ESTATUTOS GIL y el código de Ética y que solicitó la membresía a GIL de manera voluntaria el cuatro de diciembre de dos mil seis. Tal documento constituye una documental privada, ya que aun y cuando contiene una certificación notarial, esta únicamente acredita que el notario tuvo el original a la vista y no le otorga por esa simple razón el carácter de público al documento.

En el mismo orden de ideas, con esta documental ofrecida por GIL, la emplazada pretende acreditar *"la procuración y administración selectiva y arbitraria de justicia administrativa realizada por esa H. Comisión, toda vez que, si en el OPR se afirma categóricamente que "... TODOS LOS CORREDORES Y AGENTES DE VENTAS ASOCIADOS A GIL COBRABAN EFECTIVAMENTE DICHO PORCENTAJE DE COMISIÓN POR LA PRESTACIÓN DE SUS SERVICIOS, EN CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO...", resulta evidente entonces que las tres personas arriba mencionadas no deberían de estar relacionadas en dicho documento como meros testigos, sino como emplazados y presuntos responsables de las prácticas monopólicas indebidamente imputadas en el OPR".*

El argumento vertido por la oferente resulta **inoperante** por **no combatir** las imputaciones que presuntivamente se le formularon en el OPR, toda vez que la manifestación de que existan otros miembros de GIL que son corredores y agentes inmobiliarios no guarda relación con el hecho de que a ésta se le emplazara como presunta coadyuvante de la realización de la práctica anticompetitiva, según se señaló en el apartado "*1.1. Selección discriminatoria de quiénes fueron emplazados*" de esta resolución, al cual se remite a la emplazada para evitar repeticiones innecesarias.

En este sentido, este elemento tiene valor probatorio en términos de los artículos 93, fracción III, 133, 197, 203, 204 y 208 del CFPC, forma prueba de los hechos mencionados en él y que sean

---

[501] Folios 11850 a 11863.

[502] Firmado el cuatro de diciembre de dos mil seis por [redacted] * a través de la cual confirmó que leyó los ESTATUTOS GIL, su código de ética y manifestó su conformidad. Asimismo, solicitó una membresía de manera voluntaria a GIL.

[503] Folios 11850 a 11863.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

contrarios a los intereses de GIL. Lo anterior es así, ya que dicha documental únicamente prueba su existencia, más no la veracidad del contenido de este.

Sin embargo, del documento en estudio únicamente se desprende que [redacted] * leyó los ESTATUTOS GIL y el código de ética, y que solicitó membresía a GIL de manera voluntaria el cuatro de diciembre de dos mil seis cuestión que se confirma con la comparecencia de esta última, sin que de su contenido se advierta algún elemento que permita desvirtuar la imputación presuntiva realizada en contra de GIL.

Por otro lado, la finalidad de esta prueba ni siquiera está relacionada con los hechos imputados de manera presuntiva en el OPR, es decir, GIL no controvierte los hechos por los cuales se le emplazó al procedimiento seguido en forma de juicio.

En conclusión, la prueba ofrecida **no resulta idónea** para acreditar su dicho ni mucho menos para desvirtuar los hechos imputados de manera presuntiva en el OPR.

2.4. Instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana.

ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS;[504] AJIJIC y JAIME NIEMBRO;[505] CRISTINA ROJAS;[506] MANUEL HERNÁNDEZ y HERNÁNDEZ REALTY;[507] RICHARD TINGEN y CHAPALA REALTY;[508] DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA;[509] GIL[510] y AMPI CHAPALA[511] ofrecieron en su escrito de contestación al OPR las pruebas de instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana.

A las pruebas arriba referidas se les da el valor que otorgan los artículos 93, fracciones II, III, IV, VI, VII y VIII, 129, 130, 133, 143, 165, 188, 190, 197, 199, 200 a 203, 205, 209, 210, 210 A, 211, 215, 217 y 218 del CFPC. Se indica a los emplazados que dichas pruebas no tienen entidad propia, sino que dependen de las demás pruebas del EXPEDIENTE.[512] En ese tenor, como se

---

[504] Páginas 33 a 36 de su escrito de contestación al OPR.
[505] Páginas 67 y 68 de su escrito de contestación al OPR.
[506] Páginas 25 y 26 de su escrito de contestación al OPR.
[507] Páginas 66 y 67 de su escrito de contestación al OPR.
[508] *Ídem.*
[509] Páginas 67 y 68 de su escrito de contestación al OPR.
[510] Página 48 de su escrito de contestación al OPR.
[511] *Ídem.*
[512] Al respecto, resultan aplicables las tesis: "***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 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".* Registro: 179818, Tesis Aislada, Materia(s): Civil, Novena Época, SJF, Tomo: XX, Diciembre de 2004, Página: 1406; "***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*

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

determina en el presente apartado y una vez contestados los argumentos de los emplazados, se advierte que las pruebas que existen en el EXPEDIENTE no les benefician.

VI. ALEGATOS.

Como parte del desarrollo del procedimiento, el treinta y uno de marzo de dos mil catorce se emitió acuerdo mediante el cual se citó a los emplazados para que presentaran por escrito los alegatos que en derecho correspondían. En este sentido, se recibieron los alegatos de ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS, quienes en síntesis manifestaron lo siguiente:

A. Selección caprichosa de agentes económicos investigados:

Se viola nuestro derecho de proporcionalidad e igualdad jurídica contenida en los artículos 1° y 17 de la CPEUM, pues según el OPR cuando menos un promedio de veinte agencias y ciento cincuenta y tres agentes participaron dentro de los presuntos actos de monopolio, ya que eran precisamente estas personas quienes tendrían derecho a cobrar un cierto porcentaje respecto de sus actividades económicas, siendo que al día de hoy de unilateral, selectiva y totalmente arbitraria se indica que únicamente una parte de dichas veinte agencias eran responsables de las presuntas conductas monopólicas.

B. Ampliación del periodo de investigación contrario al RLFCE.

La COFECE creó incertidumbre e ilegalidad procesal, toda vez que el ACUERDO DE CUMPLIMIENTO únicamente dejó insubsistentes las resoluciones de nueve de julio de dos mil nueve y primero de diciembre del dos mil nueve, y no el PRIMER OPR. Por tanto existen dos oficios de probable responsabilidad en el EXPEDIENTE.

Suponiendo que esta COFECE determinara que los actos que dieron origen al cumplimiento a la ejecutoria de amparo [redacted] * fueron los que dejaron insubsistente el PRIMER OPR, esta autoridad violó el derecho de audiencia y seguridad jurídica al ampliar el periodo de investigación por dos plazos de ciento veinte días, por ser contrario a lo indicado por el artículo 27 del RLCFE, precepto que establece que los periodos de ampliación no pueden ser menores de treinta días ni exceder de noventa.

Por tanto, la CFC debía sujetarse a los principios de legalidad y tipicidad, los cuales exigen la prevención expresa de que actos de preclusión y de privación puedan darse sobre todo cuando esté de por medio tutelar el interés público para que los mercados operen en un ambiente de concurrencia.

C. Inactividad procesal mayor a sesenta días.

Suponiendo que los plazos de ciento veinte días de ampliación fueran correctamente

---

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". Registro 244 101. [TA]; 7a. Época; 4a. Sala; SJF; 52 Quinta Parte; Pág. 58, y "***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*". Registro: 209 572. [TA]; 8a. Época; T.C.C.; SJF; XV, Enero de 1995; Pág. 291. XX. 305 K.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

aprobados y autorizados y que por tanto resultaba aplicable el artículo 30 de la LFCE, entonces la COFECE nos dejó en estado de indefensión puesto que regresó al periodo de investigación dentro del cual transcurrió un plazo mayor al de sesenta días por inactividad procesal, ya que del catorce de marzo de dos mil doce hasta el cinco de diciembre del mismo año, la CFC no realizó acuerdo dentro del EXPEDIENTE, por lo que se deberá ordenar el cierre del expediente y dejar sin efectos el OPR y todo lo actuado en el presente asunto.[513]

D. Acuerdo de conclusión de periodo de investigación.

La COFECE no respetó el orden jurídico de los procesos y su reglamentación en la LFCE, al no haber dictado acuerdo de conclusión del periodo de investigación, por lo que se alteró el orden del procedimiento y se violaron los principios de seguridad jurídica, legalidad y tipicidad.[514]

E. Prescripción del plazo para investigar las conductas sancionables.

El artículo 34 bis de la LFCE establece que las facultades de la CFC para iniciar una investigación que depare en responsabilidad y sanción se extinguen en un plazo de cinco años. Dicho plazo fue rebasado, pues dicho plazo llegó a su término en el mes de julio de dos mil doce, fecha anterior a la emisión del OPR y fecha aún más vencida para una posible sanción a los emplazados.

Al respecto, los alegatos tienen por objeto que los emplazados expongan 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.[515]

---

[513] Los emplazados citan la tesis emitida por el PJF con rubro: "***COMPETENCIA ECONÓMICA. LA RESOLUCIÓN QUE SE DICTA FUERA DEL PLAZO DE SESENTA DÍAS QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 33, FRACCIÓN IV, DE LA LEY FEDERAL DE COMPETENCIA ECONÓMICA, ES VIOLATORIA DE LA GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA (LEGISLACIÓN VIGENTE HASTA EL 28 DE JUNIO DE 2006)***".

[514] Los emplazados citan la tesis emitida por el PJF con rubro: "***COMPETENCIA ECONÓMICA. ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACIÓN DE PRÁCTICAS MONOPÓLICAS SEGUIDO POR LA COMISIÓN FEDERAL RELATIVA (LEGISLACIÓN VIGENTE HASTA EL 28 DE JUNIO DE 2006)***".

[515] Resultan aplicables la siguiente jurisprudencia emitida por el PJF: "***ALEGATOS DE BIEN PROBADO 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, 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.*" No. Registro: 172,838. Jurisprudencia. Materia(s): Administrativa. Novena Época.

En el caso que nos ocupa, los emplazados expusieron los mismos argumentos contenidos en su contestación al OPR (o en las contestaciones de otros emplazados), sin relacionarlos con las pruebas presentadas y sin exponer las razones que se extraen de los hechos probados, y en virtud de que los mismos ya fueron atendidos en la presente resolución, por economía procesal ténganse por aquí reproducidas las respuestas correspondientes en aras de evitar repeticiones innecesarias.

Asimismo, los alegatos presentados que refieren situaciones distintas no alegadas en la contestación al OPR no forman parte de la materia del asunto.[516] De esta manera, si en vía de alegatos los emplazados exponen argumentos no relacionados con el desahogo de las pruebas durante la etapa del procedimiento seguido en forma de juicio, no existe razón alguna para atender dichas manifestaciones en la presente resolución.

Los demás emplazados no formularon alegatos, a pesar de que se les informó respecto del plazo que tenían para ello conforme a lo que señala el artículo 33, fracciones IV y V de la LFCE.

VII. ACREDITACIÓN DE LA PRÁCTICA IMPUTADA.

Una vez analizados los argumentos que vertieron los emplazados que contestaron el OPR y valoradas las pruebas que obran en el EXPEDIENTE, se concluye que existen elementos de convicción suficientes para acreditar la responsabilidad de AJIJIC, ANTJE GROPPE, ARQUITECTURA ARMÓNICA, BUEN CLIMA, CASA MÉXICO, CONTINENTAL, CHAPALA REALTY, EAGER, HERNÁNDEZ REALTY, EL TÉPALO, INTERLAGO, LAGUNA REAL y PEDRO ARELLANO, en la comisión de la práctica monopólica absoluta prevista en la fracción I del artículo 9º de la LFCE; así como la responsabilidad de SANDRA ALLIN, ADOLFO DURÁN, BEVERLY EVANS, MANUEL HERNÁNDEZ, JOB HERNÁNDEZ, MARK EAGER, DIXIE NICHOLSON, JAIME NIEMBRO, OMAR O'ROURKE, MARILYN SOMERS y RICHARD TINGEN, por haber participado directamente en la comisión de la práctica monopólica absoluta referida, en representación o por cuenta y orden de las personas morales de las que son corredores titulares, tal y como se señalará más adelante.

Finalmente, existen elementos de convicción que acreditan la responsabilidad de GIL por haber coadyuvado, propiciado, inducido y participado en la comisión de dicha práctica anticompetitiva; así como la responsabilidad de AMPI CHAPALA por haber coadyuvado y participado en la comisión de la práctica monopólica absoluta referida.

Por lo que hace a ANTJE GROPPE, CASA MÉXICO, CONTINENTAL, EL TÉPALO, INTERLAGO, ADOLFO DURÁN, OMAR O'ROURKE, JOB HERNÁNDEZ y MARILYN SOMERS, con fundamento en los

---

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: SJF. Tomo: XXV, Abril de 2007. Tesis: I.7o.A. J/37. Página: 1341. [Énfasis añadido].

[516] Véase el criterio contenido en la tesis de rubro: "***ALEGATOS EN EL JUICIO FISCAL, LA OMISION DE CONSIDERARLOS EN LA SENTENCIA NO ES VIOLATORIA DE GARANTIAS.*** *El hecho de que el artículo 235 del Código Fiscal de la Federación disponga que los alegatos presentados en tiempo deben ser considerados al dictar la sentencia, la omisión de considerarlos de ninguna manera implica violación de garantías, en virtud de que en los alegatos sólo se exponen razones tendientes a ilustrar al juzgador sobre la litis planteada, pero no constituyen parte de ella, sino que ésta (la litis) se integra únicamente con la demanda y contestación y, en el caso de una negativa ficta, además con la ampliación de la demanda y la contestación a esa ampliación, ya que la obligación de resolver se limita a la litis no a los alegatos. Por tanto, como lo aduce en* ***los alegatos no trasciende al resultado del fallo que dicta*** *la Sala Fiscal porque, como ya se dijo,* ***no forman parte de la litis****, aun* ***cuando la omisión de tomarlos en cuenta*** *en la sentencia implica una transgresión al artículo 235 del Código invocado, tal circunstancia* ***al no trascender al resultado del fallo no se traduce en violación a las garantías de legalidad y seguridad jurídica*** *consagradas en los artículos 14 y 16 constitucionales* [énfasis añadido] No. Registro: 391,708, Jurisprudencia, Materia(s): Administrativa. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Apéndice de 1995. Tomo III, Parte TCC. Tesis: 818. Página: 624.

artículos 33, fracción II, segundo párrafo de la LFCE y 32 del RLFCE, se tienen por ciertos todos los hechos que les fueron imputados de manera presuntiva en el OPR, ya que no contestaron dicho oficio. En este aspecto, se trata de una presunción que opera en tanto no exista una prueba en contrario, lo cual no acontece, según se advierte del análisis de las pruebas del EXPEDIENTE realizado en la presente resolución.

En consecuencia, para EL TÉPALO, CASA MÉXICO, INTERLAGO, CONTINENTAL y ANTJE GROPPE, se acreditan las imputaciones del OPR con relación a su responsabilidad en la comisión de la práctica monopólica absoluta prevista en el artículo 9°, fracción I de la LFCE. Asimismo, por lo que hace a OMAR O'ROURKE, ADOLFO DURÁN, JOB HERNÁNDEZ y MARILYN SOMERS, se acredita su responsabilidad por haber participado directamente en la comisión de la práctica monopólica absoluta referida, en representación o por cuenta y orden de las personas morales de las cuales son corredores titulares, respectivamente.

A continuación se hará el análisis de la conducta desplegada por los emplazados como comitentes de la práctica anticompetitiva a la luz de la LFCE. Para que se actualicen los supuestos establecidos en el artículo 9°, fracción I de la LFCE resulta indispensable que: **(i)** los agentes económicos sean competidores entre sí, y que **(ii)** realicen contratos, convenios, arreglos o combinaciones, cuyo objeto o efecto sea, entre otros, fijar, elevar, concertar o manipular el precio de venta o compra de bienes o servicios al que éstos son ofrecidos o demandados en los mercados, o intercambiar información con el mismo objeto o efecto.

A continuación se realizará el análisis correspondiente a cada uno de esos elementos de la conducta desplegada por los emplazados en términos de la LFCE.

A. Agentes económicos competidores entre sí.

En el OPR se indicaron las razones por las cuales se consideró que AJIJIC, ANTJE GROPPE, ARQUITECTURA ARMÓNICA, BUEN CLIMA, CASA MÉXICO, CONTINENTAL, CHAPALA REALTY, EAGER, HERNÁNDEZ REALTY, EL TÉPALO, INTERLAGO, LAGUNA REAL y PEDRO ARELLANO fueron competidores entre sí en el MERCADO INVESTIGADO. Esencialmente, se tomaron en cuenta los siguientes elementos:

1. La actividad profesional que realizan, toda vez que dichos agentes económicos prestan el mismo servicio en el MERCADO INVESTIGADO, quienes además son miembros de GIL, junto con otros corredores y agentes inmobiliarios. Estos agentes económicos actúan como intermediarios entre un comprador y un vendedor de bienes inmuebles, cobrando una comisión como contraprestación por este servicio, el cual consiste en listar, publicitar, mostrar las propiedades a los interesados, negociar el precio y facilitar el papeleo ante el notario público. Asimismo, dichos agentes económicos tienen acceso a los mismos insumos de información sobre propiedades en venta, cuentan con oficinas y agentes de ventas para el apoyo de sus servicios, se especializan y concentran sus operaciones en el MERCADO INVESTIGADO, se encuentran en posibilidades de atender a los mismos clientes y todos cobran una comisión como contraprestación por sus servicios en términos del REGLAMENTO GIL.

   Lo anterior se puede corroborar en los ESTATUTOS GIL, los cuales señalan en su cláusula Octava que: "*La Asociación se integrará por las personas físicas que sean aceptadas por la Asamblea de Asociados y que previamente demuestren que reúnen los siguientes requisitos: --- 1.-*

Que se dediquen por cuenta propia o como representantes legales de terceros de una manera principal y permanente a cualquiera de las siguientes actividades: a) CONSULTORIA --- b) VALUACIÓN --- c) ASESORIA EN FINANCIAMIENTO --- d) PROMOCIÓN --- e) COMERCIALIZACIÓN --- f) ADMINISTRACIÓN".[517]

Aunado a ello, en la modificación a dichos estatutos, se señaló en la cláusula Octava lo siguiente: "*La Asociación se integrará por las personas físicas que sean aceptadas por la Asamblea de Asociados y que previamente demuestren que reúnen los siguientes requisitos: --- 1.- Que se dediquen por cuenta propia o como representantes legales de terceros de una manera principal y permanente a cualquiera de las siguientes actividades* ***relacionadas con el ramo inmobiliario****: a) CONSULTORIA.- b) VALUACIÓN.- c) ASESORIA EN FINANCIAMIENTO.- d) PROMOCIÓN.- e) COMERCIALIZACIÓN.- f) ADMINISTRACIÓN*" [énfasis añadido que refiere la modificación a dicha cláusula].[518]

2. La organización a través de GIL y AMPI CHAPALA de las agencias y prestadores de servicios inmobiliarios. La razón de ser de dichas asociaciones es representar los intereses de sus miembros, enfrentar problemáticas comunes y darles solución, de tal manera que mediante la coordinación de esfuerzos se puedan lograr mejoras a las condiciones de producción y comercialización de sus productos y/o servicios. Así, los agentes económicos en comento son miembros de GIL y, en consecuencia, de AMPI CHAPALA.

En este tenor, los ESTATUTOS GIL señalan en su cláusula Cuarta que dicha asociación tiene por objeto "[a]*grupar a los corredores, agentes, administradores y en general profesionales del ramo inmobiliario en la Ribera del Lago de Chapala*" y "*establecer aranceles profesionales para las diversas actividades inmobiliarias*", así como "*vigilar su cumplimiento*".

Los elementos de convicción referidos en el presente inciso, fueron valorados en el apartado de la presente resolución titulado "*VALORACIÓN Y ALCANCE DE LAS PRUEBAS*", por lo que, en obvio de repeticiones innecesarias, se remite a los responsables al análisis realizado por esta autoridad al respecto.

Aunado a dichos elementos de convicción, ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS manifestaron en sus contestaciones al OPR[519] que es cierto que son competidores entre sí y miembros de GIL. Asimismo, AJIJIC, JAIME NIEMBRO, MANUEL HERNÁNDEZ, HERNÁNDEZ REALTY, RICHARD TINGEN, CHAPALA REALTY, DIXIE NICHOLSON y BUEN CLIMA se identifican como competidores entre sí, ya que en sus contestaciones al OPR hicieron referencia a supuestos "*gastos indirectos que enfrentamos en el mercado en el que competimos*".

B. Realización del acuerdo colusorio.

En relación con las conductas imputadas en el presente procedimiento, existen elementos de convicción en el EXPEDIENTE, mismos que ya fueron analizados en en la sección relativa a la "*VALORACIÓN Y ALCANCE LAS PRUEBAS*" de la presente resolución, que permiten determinar la responsabilidad de AJIJIC, ANTJE GROPPE, ARQUITECTURA ARMÓNICA, BUEN CLIMA, CASA MÉXICO, CONTINENTAL, CHAPALA REALTY, EAGER, HERNÁNDEZ REALTY, EL TÉPALO, INTERLAGO, LAGUNA REAL y PEDRO ARELLANO por la celebración de contratos, convenios,

[517] Folios 1106 y 1107.
[518] Folio 1159.
[519] Páginas 2 a 5 y 26 de su escrito de contestación al OPR.

arreglos o combinaciones con el objeto o efecto de fijar, elevar, concertar o manipular el precio de los servicios inmobiliarios al que eran ofrecidos o demandados en el MERCADO INVESTIGADO, así como intercambiar información con el mismo objeto o efecto a través del SLM. Dicho precio de los servicios corresponde a las comisiones que debían cobrar todos los miembros de GIL, en cumplimiento al REGLAMENTO GIL, so pena de ser sancionados conforme al mismo reglamento.

A continuación se analizarán esos supuestos, con la finalidad de determinar el grado de responsabilidad de cada uno de ellos, adminiculando, en su caso, dichos elementos de convicción con el resto de la evidencia que obra en el EXPEDIENTE.

B.1. ESTATUTOS GIL.

Conforme a dichos estatutos, se establece que GIL tiene por objeto, entre otros, establecer aranceles profesionales para las diversas actividades inmobiliarias que realizan sus miembros, quienes son corredores, agentes, administradores y, en general, profesionales del ramo inmobiliario en el Ribera del Lago de Chapala. Asimismo, GIL tiene la obligación de vigilar que lo anterior se cumpla.

Así, conforme al objeto social de GIL, los miembros de dicha asociación crearon y han dado cumplimiento al REGLAMENTO GIL, siendo a través de dicho instrumento que agruparon a diversos corredores, agentes y administradores del ramo inmobiliario en la Ribera del Lago de Chapala, estableciendo los porcentajes de las comisiones[520] que los asociados de GIL debían cobrar por la prestación de su servicios inmobiliarios en los términos ahí señalados, tal y como se referirá en el siguiente inciso.

En este orden de ideas, el OPR[521] señaló que si bien todas las agencias y agentes inmobiliarios asociados a GIL tienen la obligación de cumplir y hacer cumplir el REGLAMENTO GIL, existe una diferencia entre aquellos que son corredores y los que solamente tienen la calidad de asociados a GIL, ya que sólo los corredores tienen la obligación de asistir a la Asamblea Anual de Corredores para votar los ESTATUTOS GIL y elegir a los directivos.

En este tenor, los ESTATUTOS GIL señalan claramente que la Asamblea General de Socios **fundadores y activos** es el órgano supremo de la voluntad social, por lo que **únicamente** los corredores que reúnan los requisitos para ser socios fundadores o activos de GIL podrán participar en las Asambleas Generales de Socios sean ordinarias o extraordinarias, y podrán votar, en su caso, los asuntos que se indiquen en el orden del día, así como cuestiones que impliquen modificaciones a los ESTATUTOS GIL, la disolución anticipada de GIL, admisión de nuevos socios y la aprobación de cuotas extraordinarias.

B.2. REGLAMENTO GIL.

Dicho documento es una creación de la Asamblea General de Socios (fundadores y activos), quienes son agentes económicos competidores entre sí y, a su vez, representan la voluntad de las decisiones tomadas por GIL. En este tenor, de los tres ejemplares del REGLAMENTO GIL que obran en el EXPEDIENTE -correspondientes a los años dos mil tres, dos mil cuatro y dos mil seis-

---

[520] Esta autoridad advierte que los ESTATUTOS GIL se refieren erróneamente al término "aranceles profesionales"; no obstante, en el apartado *"2.3 SLM."*, inciso c) de esta resolución se expusieron los motivos por los cuales los porcentajes de las comisiones establecidas en el REGLAMENTO GIL no son "*aranceles*", por lo que se remite al apartado referido para evitar repeticiones innecesarias.

[521] Página 35 del OPR.

se desprenden diversas disposiciones relativas a la obligación de dar cumplimiento con dicho instrumento y la forma en los corredores inmobiliarios asociados a GIL deben cobrar las comisiones (no negociables) por la prestación de sus servicios.

Así, conforme al REGLAMENTO GIL, los requisitos para ser admitidos como asociados honorarios o agentes de ventas a GIL son: ser socio, empleado o colaborador de una asociado fundador, activo o a prueba; solicitar por escrito su admisión, comprometiéndose por escrito a cumplir con los ESTATUTOS GIL y el Código de Ética; ser recomendado por escrito por un asociado fundador, activo o a prueba con el que se tenga relación como socio, empleado o colaborador. Asimismo, el REGLAMENTO GIL estipula la obligación de que el corredor titular deberá cerciorarse que todos sus agentes inmobiliarios acaten el Código de Ética y el REGLAMENTO GIL.

De dichas disposiciones se observa que los miembros de GIL pactaron las comisiones a cobrar por la prestación de los servicios inmobiliarios en la compraventa de inmuebles ubicados en el MERCADO INVESTIGADO; que las comisiones se dividían entre dos cuando existían dos agencias involucradas en la venta de un inmueble y que existía mecanismos normativos para asegurar el cumplimiento del acuerdo colusorio alcanzado en dicho REGLAMENTO GIL: el Comité de Arbitraje y el Sargento de Armas.

Así, las principales diferencias entre los tres ejemplares del REGLAMENTO GIL son los siguientes:

a) El REGLAMENTO GIL vigente en los años dos mil tres y dos mil cuatro no hacía una distinción respecto de si el inmueble era residencial, comercial o un lote de terreno y la comisión a cobrar no podía ser menor del siete por ciento cuando el precio de venta del inmueble fuera inferior a $500,000.00 USD (quinientos mil dólares).

b) El REGLAMENTO GIL del primero de noviembre de dos mil seis estableció una diferencia en el porcentaje de la comisión a cobrar, en razón de si se trataba de inmueble residencial o comercial. En el primer supuesto, la comisión a cobrar sería de por lo menos el siete por ciento del precio de venta del inmueble, si éste era igual o inferior a $499,999.99 USD (cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares 99/100); si el precio de venta del inmueble era superior a $499,999.99 USD (cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares 99/100), la comisión cobrada sería de por lo menos el cinco por ciento respecto del precio de venta. Por otra parte, si se trataba de un inmueble comercial o un lote de terreno, la comisión no sería inferior al diez u ocho por ciento si el precio de venta era inferior o superior a $299,999.99 USD (doscientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares 99/100), respectivamente.

El contenido de los elementos de convicción anteriores se confirman al adminicularlos con los siguientes elementos de convicción: **(i)** los contratos de opción de venta exclusiva presentados por DESCON; **(ii)** los reportes de operaciones de venta presentados por DESCON; **(iii)** páginas de Internet de GIL; **(iv)** la lista de ventas de GIL de dos mil siete y disco compacto que contiene las ventas de GIL de dos mil cuatro a dos mil siete, y **(v)** las comparecencias de [redacted] el DENUNCIANTE, [redacted] y JAIME CALDERÓN.

Aunado a ello, de los ejemplares de las revistas "*Real Estate Review*" y del periódico "*The Colony Reporter*" se desprende que el hecho de pertenecer a GIL le otorgaba a sus miembros ciertos beneficios como era la posibilidad de publicitar los servicios inmobiliarios que proporcionaba

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

cada una de las agencias inmobiliarias, sus corredores y agentes; ofrecer algunas de las propiedades que tenían registradas; capacitación; el uso del SLM para intercambiar información relacionada con los bienes inmueble en venta, ; poder afiliarse a la AMPI CHAPALA y a la NAR, obteniendo el derecho a utilizar la marca "*Realtor* ®".

C. Participación directa en la comisión del acuerdo colusorio.

SANDRA ALLIN, ADOLFO DURÁN, BEVERLY EVANS, MANUEL HERNÁNDEZ, JOB HERNÁNDEZ, MARK EAGER, DIXIE NICHOLSON, JAIME NIEMBRO, OMAR O'ROURKE, MARILYN SOMERS y RICHARD TINGEN participaron directamente en la comisión de la práctica monopólica absoluta referida, al haber actuado en representación o por cuenta y orden de las personas morales anteriormente señaladas.

Como se señaló, el REGLAMENTO GIL estipulaba la obligación a los corredores titulares de las agencias inmobiliarias de cerciorarse que todos sus agentes inmobiliarios acataran el REGLAMENTO GIL; esto incluía lo relativo al cobro de las comisiones por los servicios inmobiliarios que prestaban, materia de la imputación de la práctica anticompetitiva.

Así, desde el OPR se identificó a cada una de las personas físicas en comento como corredor titular de una agencia inmobiliaria, quienes pertenecían a GIL y tenían la obligación de dar cumplimiento a los ESTATUTOS GIL y al REGLAMENTO GIL.

En el siguiente cuadro se muestra la agencia inmobiliaria y la persona física que era corredora titular de la misma, quien participó directamente en la práctica anticompetitiva imputada, en representación o por cuenta y orden de ésta:

Agencia inmobiliaria	Corredor titular
ARQUITECTURA ARMÓNICA	SANDRA ALLIN
CASA MÉXICO	ADOLFO DURÁN
LAGUNA REAL	BEVERLY EVANS
HERNÁNDEZ REALTY	MANUEL HERNÁNDEZ
INTERLAGO	JOB HERNÁNDEZ
EAGER	MARK EAGER
BUEN CLIMA	DIXIE NICHOLSON
AJIJIC	JAIME NIEMBRO
EL TÉPALO	OMAR O'ROURKE
CONTINENTAL	MARILYN SOMERS
CHAPALA REALTY	RICHARD TINGEN

Por tanto, dichas personas físicas fueron corredores titulares de las agencias inmobiliarias, quienes se encargaron de acatar el REGLAMENTO GIL y vigilar que el resto de los empleados que trabajaban para ellos también cumplieran con las disposiciones de dicho reglamento; en específico, lo relativo al cobro de las comisiones por la prestación de los servicios inmobiliarios que ofrecían.

D. Coadyuvancia en la comisión del acuerdo colusorio.

Como advierte el artículo 28 de la CPEUM y la Exposición de Motivos de la LFCE, las prácticas monopólicas absolutas se deben castigar severamente y sin excepción, pues ocasionan un daño al proceso de competencia y libre concurrencia y un impacto directo y negativo sobre el consumidor

y la economía en general; la fijación de precios es sancionada, ya que genera *per se* efectos nocivos a los mercados y evita la competencia.[522]

La LFCE señala que quedan prohibidas las prácticas que disminuyan, dañen o impidan la competencia y la libre concurrencia en la distribución de bienes.

En este tenor, los acuerdos entre competidores para fijar, elevar, concertar o manipular el precio de los servicios inmobiliarios al que eran ofrecidos o demandados en el MERCADO INVESTIGADO, así como intercambiar información con el mismo objeto o efecto a través del SLM, actualizan la responsabilidad de AJIJIC, ANTJE GROPPE, ARQUITECTURA ARMÓNICA, BUEN CLIMA, CASA MÉXICO, CONTINENTAL, CHAPALA REALTY, EAGER, HERNÁNDEZ REALTY, EL TÉPALO, INTERLAGO, LAGUNA REAL y PEDRO ARELLANO. En el caso concreto, las prácticas monopólicas absolutas acreditadas afectaron el proceso de competencia y libre concurrencia en nuestro país. Basta con que dos competidores se pongan de acuerdo o intercambien información indebidamente para considerar que los servicios que ofrecen estarán afectados por esa práctica ilegal, pues ese intercambio o acuerdo colusorio influye en sus propias estrategias comerciales, bajo el conocimiento de que sus competidores no los inquietarán e incluso la comisión que debían cobrar en términos del REGLAMENTO GIL por el co-corretaje de los bienes inmuebles podría ser dividida entre competidores.

Asimismo, la fijación, concertación, elevación o manipulación de las comisiones por la prestación de los servicios inmobiliarios en el MERCADO INVESTIGADO, reduce o elimina la eficiencia en la asignación de recursos y destruye los incentivos que derivan de una elección libre por parte de los consumidores: cuando se compite por precios y el consumidor puede elegir entre los mismos, un prestador de servicios puede ser escogido mientras que otras empresas serán dejadas de lado. Por lo tanto, cuando diversos agentes económicos competidores entre sí determinan fijar el precio de los servicios inmobiliarios que prestan ya no pueden elegir entre diferentes agencias inmobiliarias y, al no poder elegir, se eliminan los incentivos para innovar, ofrecer servicios de mejor calidad o reducir costos en la prestación de los servicios, en beneficio de la eficiencia del mercado.

En otras palabras, las conductas descritas en el artículo 9° de la LFCE son ilegales "*per se*" pues causan efectos nocivos a la competencia y no existe ningún tipo de justificación para su realización, ya que impiden a la sociedad obtener los beneficios de la competencia económica, como mejores precios y mayor calidad en los productos y servicios. El resultado de la comisión de prácticas monopólicas absolutas es que los oferentes de un bien o servicio dentro de un mercado logran incrementar sus beneficios a costa de una pérdida de eficiencia y de la apropiación indebida de los recursos de sus clientes y consumidores.

Ahora bien, el acuerdo colusorio imputado no se hubiera alcanzado sin el auxilio de GIL y AMPI CHAPALA. En efecto, GIL coadyuvó, participó, indujo y propició en la comisión de la práctica monopólica absoluta prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE imputada anteriormente. Por su parte, AMPI CHAPALA sólo coadyuvó y participó en la comisión de dicha práctica anticompetitiva.

Así, la RAE define **i) coadyuvar** como: *"tr. Contribuir, asistir o ayudar a la consecución de*

[522] Dicha situación la establece la Exposición de Motivos de la reforma a la LFCE publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, cuya parte conducente ha sido transcrita en la presente resolución.

algo"[523]; **ii) propiciar**, como *"tr. Favorecer la ejecución de algo"*;[524] **iii) inducir**, como "*1. tr. Instigar, persuadir, mover a alguien*" o bien "*2. tr. ocasionar (ser causa)*"[525] y **iv) participar** como "*intr. Dicho de una persona: Tomar parte en algo*".[526]

En este aspecto, por lo que hace a GIL, dicha asociación agrupa como miembros a las agencias inmobiliarias y a los diferentes corredores, agentes, administradores y, en general, profesionales del ramo inmobiliario en la Ribera del Lago de Chapala que forman parte de las mismas. La voluntad de la sociedad estaba representada por sus miembros, en específico, por la Asamblea General de Socios fundadores y activos. Dicha voluntad originó la realización del REGLAMENTO GIL, el cual debían acatar todos sus miembros, sin excepción alguna y conforme a los ESTATUTOS GIL.

En este tenor, los miembros de GIL utilizaron a dicha asociación como un medio para la consecución del acuerdo colusorio, instigándolos incluso a la ejecución de dicho acuerdo mediante la creación de disposiciones que contenían sanciones en caso de su incumplimiento y persuadiéndolos mediante la existencia de mecanismos que constituían una amenaza creíble para los miembros que no acataran el cobro de las comisiones conforme al REGLAMENTO GIL, como lo eran la existencia del Sargento de Armas y de un Comité de Arbitraje, quienes vigilaban y sancionaban a los miembros de GIL que no acataran con dichas disposiciones, e incluso GIL implementó mecanismos de consecución del cumplimiento del acuerdo colusorio, como lo era: **(i)** el uso del SLM como herramienta en la que se registraba la comisión que se cobraría por la venta del inmueble conforme al REGLAMENTO GIL; **(ii)** la capacitación conforme a las disposiciones del REGLAMENTO GIL que permitirán el conocimiento de dichas disposiciones, en específico, para el cobro de las comisiones (no negociable) por la prestación de los servicios inmobiliarios; y **(iii)** la posibilidad de que los miembros del cártel se anunciaran en medios de comunicación masiva, como lo son la revista denominada "*Real Estate Review*", en donde cada agencia inmobiliaria de GIL presentaba a sus corredores titulares, brókers, asesores de ventas, corredores, etc, proporcionaba datos de contacto e incluso anunciaban algunas de las propiedades que tenían a la venta en ese momento; publicaciones en el periódico denominado "*The Colony Reporter*", en donde se mostraban las razones por las cuales el comprador y vendedor de un bien inmueble podían confiar en las agencias inmobiliarias asociadas a GIL; y las páginas de Internet de GIL y de cada una de las agencias inmobiliarias miembros de GIL en donde se mostraban los beneficios de cobrar la comisión del siete por ciento y la publicidad constante, tanto local como "mundial", así como los datos de los integrantes de cada agencia inmobiliaria e hipervínculos a la búsqueda de propiedades mediante el SLM.

Por tanto, GIL tomaba parte del acuerdo colusorio al obligar a todos sus miembros al cobro de determinados porcentajes de comisión para la prestación de sus servicios, implementando mecanismos de vigilancia y de cumplimiento que aseguraran la consecución del acuerdo colusorio entre sus miembros. En otras palabras, GIL es responsable de coadyuvar, propiciar, inducir y participar en la comisión de la práctica monopólica absoluta prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE imputada anteriormente.

---

[523] http//lema.rae.es/drae/?val=coadyuvar.
[524] http//lema.rae.es/drae/?val=propiciar.
[525] http://lema.rae.es/drae/?val=inducir.
[526] http//lema.rae.es/drae/?val=participar.

Por otro lado, AMPI CHAPALA restringió la entrada y permanencia de sus miembros a la pertenencia de GIL. Así, un agente inmobiliario que quisiera formar parte de la AMPI CHAPALA y con ello ser miembro de manera automática de la NAR y, en consecuencia, obtener el derecho a utilizar automáticamente la marca "*Realtor* ®", necesitaba formar parte de GIL. Sin embargo, no cualquier agente inmobiliario puede formar parte de GIL, ya que existen limitantes para ser admitido a dicha asociación, tales como: (i) pagar una cuota de inscripción por el monto de $47,000.00 (cuarenta y siete mil pesos 00/100 M.N.);[527] (ii) cinco recomendaciones por parte de algun asociado fundador, activo o a prueba;[528] (iii) documentación de una cuenta en dólares y una en pesos a nombre de la inmobiliaria;[529] y (iv) declaración firmada de haber leído los ESTATUTOS GIL y el Código de Ética, manifestando estar de acuerdo en sujetarse a ellos.[530] En este aspecto, la claúsula Octava de los ESTATUTOS GIL señala que las personas físicas y/o morales que fueran aceptadas por la Asamblea de Asociados debían solicitar por escrito su ingreso y cumplir con los trámites establecidos en el REGLAMENTO GIL. En consecuencia, si del REGLAMENTO GIL se establece la obligación de cobrar determinados porcentajes de comisión por la prestación de servicios inmobiliarios, se entiende que en todos los casos, los corredores, agencias y agentes inmobiliarios que se afiliaron a GIL consintieron y asumieron la obligación de cumplir y hacer cumplir los ESTATUTOS GIL y el REGLAMENTO GIL.

Lo anterior se puede apreciar con los siguientes elementos de convicción adminiculados entre sí: **(i)** copia simple de una carta emitida el cuatro de enero de dos mil siete por el entonces Tesorero de AMPI CHAPALA; **(ii)** correo electrónico enviado por MARK EAGER al DENUNCIANTE; **(iii)** carta de [redacted] * gerente de Home-NET Bienes Raíces Real Estate, y **(iv)** escrito de desahogo de requerimiento de FOUR SEASONS.

Por otro lado, en las páginas de Internet de la AMPI CHAPALA se mostraban dos documentos, a saber: (i) "*Relaciones con el cliente. Relaciones con el Profesional Inmobiliario. Estatutos*" y (ii) Estatutos de AMPI CHAPALA, de los que se desprende que las comisiones se debían distribuir sobre las bases convenidas, lo que demuestra que la AMPI CHAPALA coadyuvó y participó en la comisión de la práctica monopólica absoluta imputada en el inciso B anterior de la presente resolución. Asimismo, de dichas páginas de Internet se observó que los integrantes del Comité de la AMPI CHAPALA, por lo menos en las fechas en que se certificó dicha información,[531] eran miembros de GIL, e incluso, muchos de ellos fueron socios fundadores de GIL, tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

PUESTO DENTRO DEL COMITÉ[532]	NOMBRE	EMPRESA A LA CUAL PERTENECEN	SOCIOS FUNDADORES DE GIL
Presidente	ADOLFO DURÁN	CASA MÉXICO	No
Vicepresidente	MANUEL HERNÁNDEZ	HERNÁNDEZ REALTY	No
Secretario	JAIME NIEMBRO	AJIJIC	Sí
Tesorero	RICHARD TINGEN	CHAPALA REALTY	Sí
Vocales	DIXIE NICHOLSON	BUEN CLIMA	Sí
	MARK EAGER	EAGER	No

[527] Artículo Octavo, inciso b).
[528] Artículo Octavo, inciso c).
[529] *Ídem.*
[530] *Ídem.*
[531] El once de febrero de dos mil ocho (Folios 2976 a 2979) y el diecinueve de junio del mismo año (folios 3207 a 3218).
[532] Folios 2976 a 2978.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

Lo anterior demuestra que tanto en GIL como en AMPI CHAPALA eran las mismas personas que tomaban las decisiones y, en consecuencia, utilizaron a dichas asociaciones para lograr la consecución del acuerdo colusorio plasmado en el REGLAMENTO GIL.

Por tanto, AMPI CHAPALA coadyuvó y participó en la comisión del acuerdo colusorio, al obligar a aquéllos agentes inmobiliarios que quisieran ser miembros de dicha asociación a formar parte de GIL de manera previa y con ello cumplir con el REGLAMENTO GIL, en específico, con lo relacionado al cobro de las comisiones por la prestación de los servicios inmobiliarios, a la luz de los elementos de convicción referidos anteriormente.

VIII. SANCIONES.

Toda vez que las conductas imputadas en el EXPEDIENTE actualizan los supuestos previstos en el artículo 9°, fracción I de la LFCE, se ha acreditado la práctica monopólica absoluta prevista en dicho artículo, por lo que, tomando en consideración el artículo Segundo Transitorio de la LFCE,[533] resulta procedente imponer las sanciones correspondientes en términos de lo dispuesto por la legislación aplicable a cada caso concreto.

Para determinar el monto de las multas se debe atender a los elementos contenidos en el artículo 36 de la LFCE, así como al principio de proporcionalidad en la imposición de las sanciones,[534] respecto del cual deben tomarse en consideración los siguientes elementos:

---

[533] "***Artículo Segundo***. *A las infracciones cometidas antes de la entrada en vigor del presente Decreto les serán aplicables las sanciones previstas por la Ley vigente al momento de su comisión*".

[534] En este sentido, resultan aplicables por analogía los siguientes criterios: i) "***RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS. EL ARTÍCULO 81, ÚLTIMO PÁRRAFO, DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, VIGENTE HASTA EL 13 DE MARZO DE 2002 EN EL ÁMBITO FEDERAL, VIOLA EL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD EN LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES***. *Conforme al artículo 113 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las sanciones aplicables a los servidores públicos que por actos u omisiones incurran en alguna responsabilidad administrativa consistirán en suspensión, destitución e inhabilitación, así como en sanciones económicas, las cuales deberán establecerse de acuerdo con los beneficios económicos obtenidos por el responsable y con los daños y perjuicios patrimoniales causados. Así, el citado precepto consagra* ***el principio de proporcionalidad en la imposición de sanciones al establecer una variedad de éstas para que la autoridad sancionadora, tomando en consideración la responsabilidad, circunstancias del servidor público y sus antecedentes, entre otros aspectos, imponga la sanción correspondiente, es decir, señala que deben tomarse en cuenta diversas circunstancias a efecto de su individualización***. *En congruencia con lo anterior, se concluye que el artículo 81, último párrafo, de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos vigente hasta el 13 de marzo de 2002 en el ámbito federal, al establecer que para el caso de omisión, sin causa justificada, en la presentación de la declaración de situación patrimonial dentro de los 30 días siguientes a la conclusión del encargo, se inhabilitará al infractor por 1 año,* ***viola el indicado principio, ya que constriñe a la autoridad administrativa a imponer siempre la misma sanción***, *sin importar la gravedad de la responsabilidad en que se incurrió, las circunstancias socioeconómicas del servidor público, su nivel jerárquico y antigüedad, las condiciones exteriores, medios de ejecución y reincidencia, es decir, a todos los servidores públicos se les aplicará invariable e inflexiblemente la sanción especificada,* ***lo cual impide el ejercicio de la facultad prudente del arbitrio para individualizar y cuantificar la temporalidad de la inhabilitación***". [TA]; 9a. Época; 2a. Sala; SJF y su Gaceta; XXIX, Marzo de 2009; Pág. 477; y ii) "***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***". [J]; 9a. Época; Pleno; SJF y su Gaceta; II, Julio de 1995; Pág. 5. [Énfasis añadido].

[i] La finalidad de las sanciones establecidas por la LFCE es fundamentalmente disuasiva, al buscar inhibir la comisión de conductas que lesionan el proceso de competencia y la libre concurrencia;[535]

[ii] Para determinar una sanción conforme al principio de proporcionalidad, ésta debe atender a criterios objetivos y subjetivos, y en atención a ellos es procedente individualizarla;

[iii] El monto de las sanciones administrativas debe ser determinado, en principio, atendiendo a elementos objetivos, el principal de los cuales se refiere al daño generado al interés público (proceso de competencia y libre concurrencia) con la infracción;

[iv] 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; y

[v] En todo caso, no puede atenderse a uno solo de los elementos que integran la evaluación de la sanción, sino que en su conjunto deben ser objeto del prudente arbitrio de la autoridad, con la finalidad de determinar la gradación de la sanción. Esto último constituirá la individualización de la sanción.

El artículo 36 de la LFCE contiene elementos objetivos y subjetivos que se deben considerar para efectos de determinar el monto de la sanción.[536] Dichos elementos son "[...] *la gravedad de la*

---

[535] 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 fundamentalmente disuasiva o ejemplar***". [TA]; 9a. Época; Pleno; SJF; VIII, Diciembre de 1998; Pág. 256. [Énfasis añadido].

[536] Al respecto, resulta aplicable por analogía la tesis: "***RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS. PARA QUE SE CONSIDERE DEBIDAMENTE FUNDADA Y MOTIVADA LA IMPOSICIÓN DE UNA SANCIÓN ADMINISTRATIVA, LA AUTORIDAD DEBE PONDERAR TANTO LOS ELEMENTOS OBJETIVOS COMO LOS SUBJETIVOS DEL CASO CONCRETO****. Tanto los principios como las técnicas garantistas desarrolladas por el derecho penal son aplicables al derecho administrativo sancionador, en virtud de que ambos son manifestaciones del ius puniendi del Estado. Así,* ***al aplicarse sanciones administrativas deben considerarse los elementos previstos por el derecho penal para la individualización de la pena, que señalan al juzgador su obligación de ponderar tanto aspectos objetivos (circunstancias de ejecución y gravedad del hecho ilícito) como subjetivos (condiciones personales del agente, peligrosidad, móviles, atenuantes, agravantes, etcétera), pues de lo contrario, la falta de razones suficientes impedirá al servidor público sancionado conocer los***

infracción, 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 y la reincidencia o antecedentes del infractor, así como su capacidad económica".

Con base en la información disponible en el EXPEDIENTE, la valoración que se realizará para efectos de determinar las sanciones correspondientes es la siguiente:

GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN.

Haciendo uso de la discrecionalidad que la LFCE le otorga a la COFECE,[537] se considera la gravedad de la infracción a partir de los siguientes factores:

i. Gravedad por tratarse de la comisión de una práctica monopólica absoluta en términos del artículo 9° de la LFCE. El artículo 28 de la CPEUM considera que las prácticas monopólicas absolutas, por sí mismas, son muy graves, pues dicho artículo señala que "[...] *la ley castigará severamente* [...] *todo acuerdo, procedimiento o combinación de los productores, industriales, comerciantes o empresarios de servicios, que de cualquier manera hagan, para evitar la libre concurrencia o la competencia entre sí* [...]". El texto transcrito es el único caso en todo el texto constitucional en que se hace referencia a la necesidad de castigar "*severamente*" una conducta, lo que indica que el Constituyente considera las prácticas monopólicas absolutas como conductas particularmente graves.

Lo mismo sucede en el caso del legislador federal, que en la Exposición de Motivos de la LFCE señaló su intención de "*actuar enérgicamente y sin excepciones contra las prácticas absolutas, pues es poco probable que éstas reporten ventajas en eficiencia y siempre tienen un impacto directo y negativo sobre el consumidor y la economía en general*". La actuación enérgica referida está relacionada con

---

criterios fundamentales de la decisión, aunque le permita cuestionarla, lo que trascenderá en una indebida motivación en el aspecto material. *En ese contexto, para que una sanción administrativa se considere debidamente fundada y motivada, no basta que la autoridad cite el precepto que la obliga a tomar en cuenta determinados aspectos, sino que esa valoración debe justificar realmente la sanción impuesta, es decir, para obtener realmente el grado de responsabilidad del servidor público en forma acorde y congruente, aquélla debe ponderar todos los elementos objetivos (circunstancias en que la conducta se ejecutó) y subjetivos (antecedentes y condiciones particulares del servidor público y las atenuantes que pudieran favorecerlo), conforme al caso concreto, cuidando que no sea el resultado de un enunciado literal o dogmático de lo que la ley ordena, y así la sanción sea pertinente, justa, proporcional y no excesiva. En ese tenor, aun cuando la autoridad cuente con arbitrio para imponer sanciones, éste no es irrestricto, pues debe fundar y motivar con suficiencia el porqué de su determinación".*
[TA]; 9a. Época; TCC; SJF; XXVI, Diciembre de 2007; Pág. 1812. [Énfasis añadido].

[537] Aplica por analogía el siguiente criterio del PJF: "***COMISIÓN FEDERAL DE COMPETENCIA. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCES DEL CONTROL JUDICIAL DE SUS RESOLUCIONES.*** *La Comisión Federal de Competencia es un órgano desconcentrado y especializado de la administración pública federal que,* ***en sus decisiones, aplica un margen de discrecionalidad****, entendido como libertad para apreciar, del que ha sido investida para ponderar las circunstancias y actuar de manera concurrente con la finalidad perseguida por el legislador, prevista en la Ley Federal de Competencia Económica; es decir, en el desarrollo de su actividad son peculiares las valoraciones de tipo económico, sobre cuestiones de hecho, de derecho e incluso de actitudes subjetivas o una mezcla de todas éstas, buscando siempre la consecución de la finalidad establecida por la Constitución, que es evitar se realicen prácticas monopólicas, a través del control y sanción de conductas ilegítimas. De ahí, el despliegue de la potestad jurisdiccional para controlar el marco de legalidad y de legitimidad que establecen los artículos 16 constitucional y 51, fracción V, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, a efecto de que el ejercicio de esas facultades discrecionales corresponda con los fines y las consecuencias que el orden jurídico consagra. Por tanto, el control judicial de los actos de dicha comisión se realiza mediante la verificación de que sus actos no violen derechos fundamentales de los sujetos que intervienen en los procedimientos relativos, lo que aconteceria, por ejemplo, cuando no se respetan las normas reguladoras del procedimiento, y de motivación, haya inexactitud material de los hechos o sea evidente un error manifiesto de apreciación; en la medida que tales vicios se traduzcan en notoria arbitrariedad o desproporción en el ejercicio de la facultad concedida, incurriendo así en desvío de poder.*" [TA]; 9a. Época; TCC; SJF; Tomo XXVIII, Noviembre de 2008; Pág. 1325. [Énfasis añadido].

la determinación constitucional respecto de castigar severamente la comisión de prácticas monopólicas absolutas. Más aún, señala que la necesidad de sancionar enérgicamente estas conductas deriva de que siempre generan efectos nocivos en los mercados.

Adicionalmente, la fracción IV del artículo 35 de la LFCE –que establece la sanción correspondiente por la comisión de prácticas monopólicas absolutas– es la que contempla la mayor multa dentro de dicho artículo, dándole un carácter más disuasivo a este tipo de conductas que a las sancionadas en sus otras fracciones.

De la lectura del texto constitucional, la Exposición de Motivos de la LFCE y de la propia LFCE, se concluye que una práctica monopólica absoluta afecta gravemente el proceso competitivo, ya que por sí misma ocasiona graves daños al proceso de competencia y libre concurrencia, según se expone al analizar el daño causado por la práctica imputada en el presente apartado de sanción, al cual se remite para evitar repeticiones innecesarias.

ii. Gravedad por el tipo de mercado afectado. Las prácticas monopólicas absolutas imputadas afectaron principalmente a los compradores y vendedores de inmuebles en el área de la Ribera del Lago de Chapala, pues el aumento de precios a los que se ofrecen los servicios de asesoría inmobiliaria y corretaje genera una transferencia indebida de recursos a favor del prestador del servicio extraída de quienes contratan ese tipo de servicios.

Lo anterior cobra relevancia considerando que los bienes inmuebles suelen tener un alto valor comercial, por lo que los incrementos en los precios de servicios de asesoría inmobiliaria y corretaje -que se realizan en términos porcentuales del valor comercial de estos bienes- aumentan considerablemente los costos en el MERCADO INVESTIGADO.

De conformidad con los datos del Censo Económico para el año dos mil cuatro del INEGI, el monto de los ingresos obtenidos por concepto de servicios inmobiliarios en el municipio de Chapala durante el dos mil cuatro fue de $16'097,000.00 (dieciséis millones noventa y siete mil pesos 00/100 M.N.), lo que representa el 5% (cinco por ciento) de los ingresos del municipio de Chapala por concepto de suministro de servicios para dicha anualidad.

Del mismo modo, para el año dos mil nueve, los ingresos por concepto de servicios inmobiliarios en el municipio de Chapala alcanzaron la suma de $45'280,000.00 (cuarenta y cinco millones doscientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.), lo que representó en dicha anualidad el 12% (doce por ciento) del total de sus ingresos por suministro de servicios.

Esos porcentajes permiten concluir la importancia del MERCADO INVESTIGADO en la economía de la región y del municipio de Chapala, Jalisco, y por lo tanto, el hecho de que las prácticas imputadas son particularmente graves.

DURACIÓN DE LA PRÁCTICA.

Toda vez que las prácticas monopólicas imputadas se acreditaron mediante la emisión de los tres ejemplares del REGLAMENTO GIL, adminiculado con los elementos de convicción valorados en el apartado titulado "*VALORACIÓN Y ALCANCE DE LAS PRUEBAS*" de esta resolución, se considera que éstas iniciaron el veintisiete de mayo año dos mil tres, fecha de la primera versión del REGLAMENTO GIL.[538]

[538] Artículo VIII, Reglas Inmobiliarias, Sección, Comisiones e impuestos, inciso a), folio 1096.

Al respecto, esta COFECE tiene conocimiento de que se emitieron dos versiones más del REGLAMENTO GIL el veintisiete de mayo de dos mil cuatro y el primero de noviembre de dos mil seis; en ambos casos subsistió la fijación de un porcentaje mínimo de cobro para los servicios de corretaje inmobiliario. Los responsables no combaten la existencia de dichos documentos y no presentan prueba alguna, ni se advierte que en el EXPEDIENTE exista algún nuevo reglamento o documento que deje sin efectos las disposiciones anticompetitivas de dos mil seis.[539] Sin embargo, en beneficio de los responsables, únicamente para efectos del cálculo de la multa a imponer se tomará el periodo que va desde el veintisiete de mayo de dos mil tres (fecha de la emisión del REGLAMENTO GIL) hasta el diecisiete de octubre dos mil ocho (fecha de emisión del PRIMER OPR).

Como se ha señalado, la práctica comenzó a partir del veintisiete de mayo de dos mil tres, fecha en la cual se estableció como comisión el 7% (siete por ciento) como comisión básica por cualquier listado menor a quinientos mil dólares. Esa regla subsistió en la modificación del veintisiete de mayo de dos mil cuatro, por lo cual se considerará que una primera práctica con la regla del 7% (siete por ciento) se estableció del veintisiete de mayo de dos mil tres y hasta el primero de noviembre de dos mil seis.

Por otro lado, el primero de noviembre de dos mil seis, se establecen nuevas reglas respecto de la comisión fijada en el REGLAMENTO GIL. Conforme a dichas reglas, se cobraría el 7% (siete por ciento) para casas cuando no llegara a los quinientos mil dólares y un mínimo de 5% (cinco por ciento) cuando llegara a o superara los quinientos mil dólares. Asimismo, la comisión no sería menor del 10% (diez por ciento) del precio de venta cuando fuera respecto de lotes o inmuebles comerciales y hasta el monto de trescientos mil dólares; en el caso de que fuera superior, la comisión sería del 8% (ocho por ciento). Así, se trata de un nuevo arreglo, contrato o convenio en el que se establecen reglas diferentes con porcentajes distintos.

Conforme a lo anterior, y a pesar de que existen tres documentos diversos en los que se establecen prácticas monopólicas absolutas, se considerará para el cálculo de la sanción de la presente resolución, que existieron dos prácticas:

1. La primera, del veintisiete de mayo de dos mil tres y hasta el primero de noviembre de dos mil seis, dando un total de 1,255 (mil doscientos cincuenta y cinco días).

2. La segunda, del dos de noviembre de dos mil seis y hasta el diecisiete de octubre dos mil ocho, dando un total de 716 (setecientos dieciséis) días.

TAMAÑO DEL MERCADO AFECTADO.

El mercado dentro del cual se desarrolla la práctica anticompetitiva imputada es el de la prestación de servicios proporcionados por asesores de bienes raíces, corredores, agentes, administradores y, en general, profesionales del ramo inmobiliario en la Ribera del Lago de Chapala, principalmente en el municipio de Chapala.[540]

---

[539] Lo anterior, apoyado en la declaración de JAIME CALDERÓN, en la cual señala: "[…] ***Pregunta:*** *¿sabe si han existido intentos por cambiar esta regla en las reuniones del GIL?* ***R=*** *La última vez que se habló de este tema, en junio de dos mil seis, la mayoría votó que se siguiera cobrando la misma comisión, aunque algunos ya pedían que se modificara la comisión para bajarla, ya que los agentes independientes estaban ganando clientes. Para el año siguiente ni siquiera se trató el punto más.* […]" Folios 2980 a 2986.

[540] Página 17 del OPR.

Para calcular el tamaño aproximado del mercado afectado se puede utilizar la información pública mostrada en los censos económicos del INEGI.[541]

Se puede llegar a un monto aproximado del valor del mercado afectado al consultar el Censo Económico del INEGI correspondiente a dos mil cuatro.[542] Al ingresar a la página de Internet del INEGI, se obtienen los siguientes resultados:

Entidad	Municipio	UNIDADES ECONÓMICAS	Total de ingresos por suministro de bienes y servicios (Miles de pesos)
53 Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles			
14 Jalisco		2,666	5,319,665
14 Jalisco	030 Chapala	29	20,776
531 Servicios inmobiliarios			
14 Jalisco		1,299	4,257,420
14 Jalisco	030 Chapala	16	17,715
5312 Inmobiliarias y corredores de bienes raíces			
14 Jalisco		292	3,018,184
14 Jalisco	030 Chapala	12	16,097
53121 Inmobiliarias y corredores de bienes raíces			
14 Jalisco		292	3,018,184
14 Jalisco	030 Chapala	12	16,097
Gráfica	53		
Mapa Temático	53		

Así, los ingresos por inmobiliarias y corredores de bienes raíces para el año dos mil cuatro en el MERCADO INVESTIGADO equivaldrían a $16'097,000.00 (dieciséis millones noventa y siete mil pesos 00/100 M.N.).

Al hacer el mismo ejercicio para el año dos mil nueve,[543] se obtienen los siguientes resultados:

Entidad	Municipio	Unidades económicas	Total de ingresos por suministro de bienes y servicios (miles de pesos)
531 Servicios inmobiliarios			
14 Jalisco		2,568	5,453,213
14 Jalisco	030 Chapala	23	47,064
5312 Inmobiliarias y corredores de bienes raíces			
14 Jalisco		402	3,843,510
14 Jalisco	030 Chapala	13	45,280
53121 Inmobiliarias y corredores de bienes raíces			
14 Jalisco		402	3,843,510
14 Jalisco	030 Chapala	13	45,280

De esta forma, los ingresos por inmobiliarias y corredores de bienes raíces para el año dos mil nueve en el MERCADO INVESTIGADO equivaldrían a y $45'280,000.00 (cuarenta y cinco millones doscientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.).

No obstante, la información de los Censos Económicos del INEGI no señala cuáles habrían sido los ingresos para los años dos mil tres y dos mil cinco a dos mil ocho.

En este aspecto, conforme a la información aportada por el DENUNCIANTE,[544] se tienen datos específicos respecto de cuáles fueron los totales de los inmuebles que fueron listados en el SLM y que se vendieron durante los años dos mil cuatro a mediados de dos mil siete. Esos datos permiten estimar cuál habría sido un mínimo del monto específico de los inmuebles listados y

[541] Información pública visible en la página http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/Proyectos/ce/Default.aspx
[542] http://www3.inegi.org.mx/sistemas/saic/?evento=2004
[543] http://www3.inegi.org.mx/sistemas/saic/
[544] De dichos elementos fueron analizados y valorados en el apartado titulado "*VALORACIÓN Y ALCANCE DE LAS PRUEBAS*". Folios 267 y 311 a 457. Ahí se encuentra una lista histórica de los inmuebles ofertados, el agente económico que los ofertó, el precio final de la venta y el agente económico que realizó dicha venta.

vendidos para los años dos mil cuatro a dos mil siete y de las comisiones que se habrían cobrado conforme al REGLAMENTO GIL, conforme a la siguiente tabla:

Año	Monto total listado[545]	Comisiones cobradas conforme al listado
2004	$238'315,926.34	$16'682,114.84
2005	$654'272,043.19	$45'799,043.02
2006	$782'814,164.22	$54'796,991.50
2007	$870'235,542.21[546]	$60'382,923.80[547]

En todo caso, debe precisarse que dichos montos son únicamente un mínimo que representa el valor del MERCADO INVESTIGADO, pues no se consideran los datos correspondientes a aquellas transacciones que no se listaron en el SLM.

PARTICIPACIÓN DE LOS RESPONSABLES EN EL MERCADO INVESTIGADO.

Conforme a la información referida en el apartado anterior, se tiene que en dos mil cuatro, los miembros de GIL que listaban propiedades para su venta en Chapala sería de $16'089,180.23 (dieciséis millones ochenta y nueve mil ciento ochenta pesos 23/100 M.N.). Considerando la información del INEGI en donde se señala que el total de ingresos por concepto de servicios inmobiliarias de corretaje es de $16'097,000.00 (dieciséis millones noventa y siete mil pesos 00/100 M.N.), se tendría que los miembros de GIL en ese año tendrían una participación de cerca del 99% (noventa y nueve por ciento).

Ahora bien, con respecto al porcentaje de participación que tendría cada uno de los comitentes en el MERCADO INVESTIGADO, se utilizará la información proporcionada por el DENUNCIANTE a que se ha hecho referencia. Así, tomando en consideración cada transacción de manera individualizada para poder obtener el porcentaje de participación aproximada de cada agente económico respecto del total de transacciones realizadas contenidas en dicha base de datos,[548] se obtienen los siguientes resultados:

Agente Económico	2004	2005	2006	2007[549]	Promedio
AJIJIC	22.73%	12.05%	14.81%	11.53%	15.28%
ANTJE GROPPE	-	-	0.50%	1.33%	0.46%
ARQUITECTURA ARMÓNICA	-	-	1.36%	3.16%	1.13%
BUEN CLIMA	12.93%	13.01%	10.78%	11.44%	12.04%
CASA MÉXICO	-	1.77%	4.13%	7.41%	3.33%
EAGER	4.84%	8.08%	12.26%	7.05%	8.06%

[545] De la lista se han eliminado algunas transacciones que pueden considerarse duplicadas, particularmente porque coinciden en la fecha, monto y agencia que las realizó. Por tanto, no se han tomado para la suma correspondiente. Asimismo, se indica que los valores que se encuentran en USD son cambiados a pesos mexicanos conforme al tipo de cambio mensual de la fecha de la transacción publicado por el Banco de México.

[546] La última transacción registrada en el año dos mil siete es el veinte de junio, danto un total del primero de enero a esa fecha de $407'699,391.01 (cuatrocientos siete millones seiscientos noventa y nueve mil trescientos noventa y uno 01/100 M.N.). Considerando que el año tiene trescientos sesenta y cinco días, se tiene que del primero de enero al veinte de junio, transcurrieron un total de ciento setenta y un días (171), es decir, 46.85% (cuarenta y seis punto ochenta y cinco por ciento) de un año. Asumiendo que se pudo vender en las mismas condiciones durante todo el año, se tendría un total para dos mil siete de $870'235,542.21 ($40'699,391.01*100/46.85%).

[547] Haciendo la misma operación que en el pie de página anterior ($28'288,986.22*100/46.85%).

[548] De dicho cálculo se excluyeron las operaciones carentes de la información básica necesaria tales como: fecha, monto final de la transacción, agente listante o agente vendedor.

[549] Relación de las ventas de cada uno de los emplazados con respecto al total de los datos que se tienen para el año dos mil siete. En dos mil siete, el total de ingresos por comisiones se calcula en $28'288,986.22 (veintiocho millones doscientos ochenta y ocho mil novecientos ochenta y seis pesos 22/100 M.N.).

HERNÁNDEZ REALTY	10.26%	8.23%	7.87%	5.02%	7.85%
EL TÉPALO	0.23%	1.71%	3.29%	9.57%	3.70%
INTERLAGO	0.36%	3.28%	4.56%	3.91%	3.03%
LAGUNA REAL	6.34%	5.30%	5.25%	2.49%	4.85%
PEDRO ARELLANO	0.63%	1.26%	0.25%	1.12%	0.82%
CHAPALA REALTY	15.56%	9.17%	7.59%	9.17%	10.37%
CONTINENTAL	1.41%	4.00%	1.61%	1.80%	2.21%
TOTAL (EMPLAZADOS)	**75.31%**	**67.84%**	**74.25%**	**75.00%**	**73.10%**

DAÑO CAUSADO.

Como se ha mencionado, la sola realización de los acuerdos descritos en el artículo 9° de la LFCE implica un daño a la competencia y libre concurrencia. En este sentido, ante la dificultad de calcular exactamente cuál sería la totalidad del daño causado como consecuencia de la práctica monopólica, se realiza un cálculo del daño aproximado, con el fin de contar con un elemento base a partir del cual se determinará el monto de la sanción.

Considerando que en el presente caso los acuerdos colusorios tenían como fin la fijación del precio de la prestación de servicios inmobiliarios y de corretaje por encima de su nivel competitivo, se considera que las comisiones fueron establecidas con un sobreprecio, es decir, la diferencia entre el precio al que se prestaron dichos servicios y el precio al que se hubieren prestado en condiciones de competencia.[550] En el caso de la prestación de los servicios aludidos, dicho sobreprecio es pagado por los vendedores de inmuebles como consecuencia de la práctica monopólica absoluta, generando un daño al MERCADO INVESTIGADO y, por tanto, a la economía nacional.

En el caso, la manipulación de precios ocasiona una indebida transferencia de los recursos de los vendedores de bienes inmuebles en el mercado afectado en favor de los agentes económicos coludidos, pues el excedente en el precio no atiende a una racionalidad económica derivada de la oferta y la demanda de este mercado, sino que se genera por el mero acuerdo de los competidores. Cuando el precio se fija por encima de su nivel competitivo, los participantes en el mercado afectado deben destinar mayores recursos económicos para obtener la prestación de servicios inmobiliarios, lo que indudablemente afecta su economía, ya que se ven obligados a pagar un precio mayor que el que hubieran pagado sin la existencia de la práctica.

La consideración del sobreprecio y la determinación del daño cuantificable son realizadas con el fin de obtener elementos para determinar una sanción que cumpla con los criterios establecidos la LFCE y que respete los derechos procesales de los responsables; mas no se realiza con motivo de verificar si existió violación a la LFCE, pues en este caso la realización de la práctica ilícita es independiente del daño cuantificable causado por la misma. En el caso, las prácticas se actualizan con la mera existencia de las versiones del REGLAMENTO GIL, hechos que por sí solos afectan negativamente al mercado.

Ahora bien, las características particulares del presente asunto impiden a esta autoridad determinar de forma precisa el monto del sobreprecio de cada comisión cobrada. Entre estas características se encuentran las siguientes:

[550] En términos generales, en el caso de prácticas monopólicas absolutas, el sobreprecio resulta del efecto derivado, directamente, de la fijación, elevación, concertación o manipulación de precios, o del intercambio de información con el mismo objeto o efecto, así como del establecimiento, concertación o coordinación de posturas en licitaciones, concursos, subastas y almonedas públicas, e, indirectamente, de la restricción de la oferta o división del mercado.

a) **Prolongada duración del cártel**. Conforme a la evidencia recabada, y como se ha mencionado, el cártel al que pertenecen los responsables ha operado por un periodo de por lo menos diez años. Esto implica que el mercado ha evolucionado con un cártel en operación, por lo que es dable asumir que los elementos de dicho mercado se encuentran viciados y por lo tanto, no existe un precio de mercado comparable que pueda tomarse como referencia para calcular un sobreprecio.

b) **Ausencia de información respecto de precios en situación de competencia.** Si bien existe evidencia de la fijación de precios entre competidores en el MERCADO INVESTIGADO, no se cuenta con información precisa respecto de los precios que hubieran prevalecido en ausencia de los acuerdos entre dichos competidores.

c) **Ausencia de información sobre precios previos y posteriores a la práctica**. Un indicativo para determinar un sobreprecio aproximado suele ser la comparativa entre los precios previos o posteriores al acuerdo colusorio. En el caso, el expediente no existe suficiente información sobre las transacciones que se llevaron a cabo con anterioridad a la práctica y, al tratarse de una práctica vigente a la fecha de elaboración de esta resolución, tampoco se cuenta con precios posteriores a la misma. Esto impide realizar esta comparación y por lo tanto, sólo permite analizar precios de un mercado afectado por la práctica, es decir, en donde los precios de las transacciones en todo el mercado se encuentran fuera de una situación de competencia.

Ahora bien, considerando que la falta de información para determinar el sobreprecio proviene en cierta medida de la poca colaboración de los responsables con esta autoridad en el transcurso de la investigación, sería posible realizar un cálculo de sobreprecio con base en la mejor información disponible.

Conforme al EXPEDIENTE, la mejor información disponible consiste principalmente en: **i)** el mencionado 1.5% (uno punto cinco por ciento)[551] que cobró un agente económico en el MERCADO INVESTIGADO; **ii)** la declaración de JAIME CALDERÓN en la que señaló: "[…] *Pregunta. ¿Podría decir que mencionan los Bylaws respecto de las comisiones? R= Dicen que tenemos que cobrar el 7% en casas y el 10% en terrenos, obligatorio para todos los del grupo. No es negociable, no puedes cobrar ni más ni menos. La comisión se ha incrementado con el paso del tiempo,* ***antes era del 6%, pero desde 2004 se incrementó al 7%.*** […]"; **iii)** las contestaciones al OPR de algunos de los responsables[552] con las cuales pretendieron acreditar que intervinieron en ventas en que cobraron un honorario inferior al 7% o 10% (siete o diez por ciento) de comisión, mismas que adminicularon con diversas facturas[553] en las que el monto de la comisión cobrada fue equivalente al 6% (seis por ciento); y **iv)** el DENUNCIANTE exhibió una carta firmada supuestamente por [redacted] * como gerente de Home-NET Bienes Raíces Real Estate, en la cual dicha persona informaba que su empresa cobraba exactamente la mitad de lo

[551] *Ídem.*

[552] AJIJIC y JAIME NIEMBRO, página 67 de su escrito de contestación al OPR; HERNÁNDEZ REALTY y MANUEL HERNÁNDEZ, página 66 de su escrito de contestación al OPR; CHAPALA REALTY y RICHARD TINGEN, página 65 de su escrito de contestación al OPR; y BUEN CLIMA y DIXIE NICHOLSON, página 67 de su escrito de contestación al OPR.

[553] Se hace referencia a las siguientes facturas: **i)** Número ciento sesenta y seis de quince junio de dos mil cinco, expedida por HERNÁNDEZ REALTY, folio 11397; **ii)** Número cuarenta y cuatro de doce de agosto de dos mil cuatro, expedida por BUEN CLIMA, folio 11603; y **iii)** Número ochenta y siete de quince de junio de dos mil cinco, expedida por BUEN CLIMA, folio 11615.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

que exigían "*AMPI o GIL*"; es decir, 3.5% (tres punto cinco por ciento) y 5% (cinco por ciento), según correspondiera.

En cuanto al inciso **i)** relativo a un competidor de mercado no coludido, si se considera, en beneficio de los responsables, que el precio al que cobraron sus servicios fue del 5% (cinco por ciento), esto es, el porcentaje menor de entre aquellos porcentajes acordados en el REGLAMENTO GIL, y tomando en cuenta que dicho porcentaje podría dividirse entre dos agentes participantes en la venta, el monto mínimo de comisión sería de 2.5% (dos punto cinco por ciento), el cual, que comparado con el 1.5% (uno punto cinco por ciento) referido, resultaría una diferencia de 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento). Respecto del inciso **iv),** se trataría de la mitad de lo que cobran los miembros de GIL.

En cuanto a los incisos **ii)** y **iii)**, relativos a la declaración realizada por JAIME CALDERÓN y las contestaciones del OPR por parte de los emplazados, el sobreprecio se calcularía con base en su cobro al 7% (siete por ciento) pactado en el REGLAMENTO GIL y el precio en ausencia de práctica, esto es, del 6% (seis por ciento), lo que implicaría un sobreprecio de 16.66% (dieciséis punto sesenta y seis por ciento). No obstante, como se señaló al valorar las pruebas existentes en el EXPEDIENTE, los responsables no lograron demostrar que efectivamente hubieran cobrado el 6% (seis por ciento) como lo pretendían.

De esta forma, atendiendo a la imposibilidad de determinar un sobreprecio exacto de la comisión por prestación de servicios inmobiliarios y de corretaje, se acude al documento denominado "*Proyecto de criterios técnicos para la imposición de multas en materia de competencia económica*", mismo que fue publicado en la página de Internet de la anterior CFC.[554] Ese proyecto señala que "[...] *Cuando no se cuenta con información específica suficiente, probablemente la mayor parte de los casos, se deben utilizar los siguientes porcentajes: --- i. 20 por ciento en el caso de una práctica monopólica absoluta* [...]" (página 6). En este aspecto, con independencia de que se trata de un proyecto y no es una norma obligatoria para esta autoridad,[555] se advierte que la utilización de dicho criterio opera en beneficio de los responsables, pues existen estudios académicos que han analizado cuál es el porcentaje de sobreprecio que típicamente genera una conducta como la que ha sido imputada y que demuestran que el porcentaje de sobreprecio en prácticas monopólicas absolutas suele ser mucho mayor que ese veinte por ciento. Conforme a dichos estudios, el promedio de sobreprecio para cárteles exitosos es del 50.4% (cincuenta punto cuatro por ciento) y el promedio sobreprecio para todo tipo de cárteles es de 46.2% (cuarenta y seis punto dos).[556]

De conformidad con lo anterior se tendrá como sobreprecio el correspondiente al 20% (veinte por ciento) respecto del monto total de ingresos obtenido por la prestación de servicios inmobiliarios y corretaje de cada agente económico respectivamente.

De la información proporcionada por el DENUNCIANTE, se puede calcular el monto de los ingresos que obtuvieron los emplazados por cada uno de los periodos señalados. Así, del precio final de la transacción –visible de manera individualizada en las listas proporcionadas por el

---

[554] http://www.cfc.gob.mx/?option=com_content&view=article&id=506

[555] En la página 11 de dicho proyecto se señala que fue publicado por la CFC "*para efectos informativos*" y que "*no es un instrumento normativo ni debe entenderse como una interpretación legal basada en criterios jurisprudenciales*".

[556] En este aspecto, se considera el estudio realizado por John Connor denominado "*Price-FixingOvercharges*". En dicho estudio se analizó una muestra de seiscientos estudios económicos y decisiones judiciales que contienen mil quinientas diecisiete estimaciones de sobreprecios aplicados por cárteles. Connor, John. "*Price-Fixing Overcharges*". Segunda Edición Revisada, 2010. Purdue University. West Lafayette, Indiana, página 110.

DENUNCIANTE-, se obtuvo el monto correspondiente a la comisión de cada transacción. En las transacciones registradas durante los años dos mil cuatro,[557] dos mil cinco y hasta el primero de noviembre de dos mil seis, el REGLAMENTO GIL establecía una comisión del 7% (siete por ciento) hasta un monto de quinientos mil dólares. Dicha comisión se dividía cuando en la venta intervenían dos agencias, por lo que en esos casos en donde ello sucedió, la comisión es de 3.5% (tres punto cinto por ciento). Conforme a esa información, se tiene que los ingresos de los emplazados durante ese lapso fueron los que se expresan en la siguiente tabla:

Agente Económico	**2004**	**2005**	**2006 (hasta el primero de noviembre)**	**Total de ingresos en SLM**
AJIJIC	$3'792,388.15	$5'517,349.62	$6'624,622.08	$15'934,359.85
ANTJE GROPPE	-	-	$271,744.20	$271,744.20
ARQUITECTURA ARMÓNICA	-	-	$505,812.30	$505,812.30
BUEN CLIMA	$2'157,440.67	$5'958,836.65	$4'661,147.41	$12'777,424.73
CASA MÉXICO	-	$809,407.90	$1'898,017.13	$2'707,425.03
EAGER	$807,129.02	$3'698,562.95	$6'174,563.13	$10'680,255.10
HERNÁNDEZ REALTY	$1'712,294.08	$3'767,366.75	$3'978,404.80	$9'458,065.63
EL TÉPALO	$38,734.19	$784,734.16	$1'802,769.41	$2'626,237.76
INTERLAGO	$60,705.75	$1'501,869.95	$2'003,972.95	$3'566,548.65
LAGUNA REAL	$1'057,698.85	$2'426,230.44	$2'537,264.67	$6'021,193.96
PEDRO ARELLANO	$105,371.70	$576,406.23	$134,428.00	$816,205.93
CHAPALA REALTY	$2'595,448.28	$4'200,557.14	$3'042,565.90	$9'838,571.32
CONTINENTAL	$235,495.75	$1'830,466.75	$750,061.34	$2'816,023.84
Total	**$12'562,706.42**	**$31'071,788.53**	**$34'385,373.32**	**$78'019,868.30**

Considerando el 20% (veinte por ciento) de sobreprecio señalado, se tendrían los montos que se indican a continuación:

Agente Económico	**Total de ingresos en SLM**	**Ingresos sin sobreprecio[558]**	**Sobreprecio 20%**
AJIJIC	$15'934,359.85	$13'278,633.21	$2'655,726.64
ANTJE GROPPE	$271,744.20	$226,453.50	$45,290.70
ARQUITECTURA ARMÓNICA	$505,812.30	$421,510.25	$84,302.05
BUEN CLIMA	$12'777,424.73	$10'647,853.94	$2'129,570.79
CASA MÉXICO	$2'707,425.03	$2'256,187.53	$451,237.51
EAGER	$10'680,255.10	$8'900,212.58	$1'780,042.52
HERNÁNDEZ REALTY	$9'458,065.63	$7'881,721.36	$1'576,344.27
EL TÉPALO	$2'626,237.76	$2'188,531.47	$437,706.29
INTERLAGO	$3'566,548.65	$2'972,123.88	$594,424.78
LAGUNA REAL	$6'021,193.96	$5'017,661.63	$1'003,532.33
PEDRO ARELLANO	$816,205.93	$680,171.61	$136,034.32
CHAPALA REALTY	$9'838,571.32	$8'198,809.43	$1'639,761.89
CONTINENTAL	$2'816,023.84	$2'346,686.53	$469,337.31
Total	**$78'019,868.30**	**$65'016,556.92**	**$13'003,311.38**

Por lo que hace al periodo siguiente; es decir, a partir del dos de noviembre de dos mil seis, el REGLAMENTO GIL establecía diversas reglas: tratándose de lotes: 10% (diez por ciento) si el

[557] No se cuenta con información respecto de las transacciones realizadas en el año dos mil tres.
[558] El monto se obtiene considerando que el total equivale al 120% (ciento veinte por ciento).

precio final de la transacción era menor a $299,999.99 USD (doscientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares 99/100 USD) y 8% (ocho por ciento) si el monto de la transacción era mayor a dicho monto. Tratándose de casas: 7% (siete por ciento) si el precio final de la transacción era menor a $499,999.99 USD (cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve dólares 99/100 USD) y 5% (cinco por ciento) si el monto final de la transacción era mayor a dicho monto.

Ahora bien, se cuenta con información respecto de las transacciones realizadas por los emplazados y listadas en el SLM del dos de noviembre de dos mil seis al veinte de junio de dos mil siete. En la tabla siguiente se señala la suma de los ingresos de los emplazados durante ese periodo. De esa suma, se puede hacer una estimación de los ingresos diarios de ese periodo.

Agente Económico	2006 (a partir del 2 de noviembre)	Ventas listadas 2007	Suma de ventas del segundo periodo	Factor diario[559]
AJIJIC	$1'492,817.48	$3'260,653.37	$4'753,470.85	$20,577.80
ANTJE GROPPE		$375,992.00	$375,992.00	$1,627.67
ARQUITECTURA ARMÓNICA	$240,535.75	$894,378.12	$1'134,913.87	$4,913.05
BUEN CLIMA	$1'246,435.93	$3'234,981.26	$4'481,417.19	$19,400.07
CASA MÉXICO	$364,633.85	$2'095,387.20	$2'460,021.05	$10,649.44
EAGER	$544,811.75	$1'995,187.65	$2'539,999.40	$10,995.67
HERNÁNDEZ REALTY	$331,922.50	$1'420,449.88	$1'752,372.38	$7,586.03
EL TÉPALO		$2'707,500.76	$2'707,500.76	$11,720.78
INTERLAGO	$493,585.58	$1'106,308.05	$1'599,893.63	$6,925.95
LAGUNA REAL	$337,925.18	$704,371.09	$1'042,296.27	$4,512.11
PEDRO ARELLANO		$317,295.80	$317,295.80	$1,373.57
CHAPALA REALTY	$874,895.70	$2'593,326.53	$3'468,222.23	$15,013.95
CONTINENTAL	$129,710.00	$510,221.15	$639,931.15	$2,770.26
Total	**$6'057,273.72**	**$21'216,052.86**	**$27'273,326.58**	**$118,066.35**

Considerando la información sobre la duración de la práctica derivada del REGLAMENTO GIL de primero de noviembre de dos mil seis, se puede estimar cuál sería el volumen de ingresos de los emplazados hasta el día en que se emitió el PRIMER OPR. Con esa estimación de los ingresos, se puede calcular el sobreprecio conforme al 20% (veinte por ciento) indicado líneas arriba, todo lo cual se expresa en la siguiente tabla:

Agente Económico	Factor diario por duración[560]	Ingresos sin sobreprecio	Sobreprecio 20%
AJIJIC	$14'733,704.80	$12'278,087.33	$2'455,617.47
ANTJE GROPPE	$1'165,411.72	$971,176.43	$194,235.29
ARQUITECTURA ARMÓNICA	$3'517,743.80	$2'931,453.17	$586,290.63
BUEN CLIMA	$13'890,450.12	$11'575,375.10	$2'315,075.02
CASA MÉXICO	$7'624,999.04	$6'354,165.87	$1'270,833.17
EAGER	$7'872,899.72	$6'560,749.77	$1'312,149.95
HERNÁNDEZ REALTY	$5'431,597.48	$4'526,331.23	$905,266.25
EL TÉPALO	$8'392,078.48	$6'993,398.73	$1'398,679.75
INTERLAGO	$4'958,980.20	$4'132,483.50	$826,496.70
LAGUNA REAL	$3'230,670.76	$2'692,225.63	$538,445.13
PEDRO ARELLANO	$983,476.12	$819,563.43	$163,912.69

[559] Suma de los ingresos del periodo entre 231 (doscientos treinta y un) días que transcurrieron del dos de noviembre de dos mil seis, inclusive, al veinte de junio de dos mil siete.

[560] Factor diario por duración del segundo periodo: 716 (setecientos dieciséis días: del dos de noviembre de dos mil seis al diecisiete de octubre de dos mil ocho, fechas comprendidas entre la emisión del REGLAMENTO GIL y de la emisión del PRIMER OPR).

CHAPALA REALTY	$10'749,988.20	$8'958,323.50	$1'791,664.70
CONTINENTAL	$1'983,506.16	$1'652,921.80	$330,584.36

De lo expresado se puede calcular que el daño causado al mercado por cada uno de los comitentes responsables de las prácticas imputadas en el presente EXPEDIENTE se puede expresar en la siguiente tabla:

Agente Económico	**Daño estimado**[561]
AJIJIC	$5'111,344.11
ANTJE GROPPE	$239,525.99
ARQUITECTURA ARMÓNICA	$670,592.68
BUEN CLIMA	$4'444,645.81
CASA MÉXICO	$1'722,070.68
EAGER	$3'092,192.47
HERNÁNDEZ REALTY	$2'481,610.52
EL TÉPALO	$1'836,386.04
INTERLAGO	$1'420,921.48
LAGUNA REAL	$1'541,977.46
PEDRO ARELLANO	$299,947.01
CHAPALA REALTY	$3'431,426.59
CONTINENTAL	$799,921.67
Total	**$27'092,562.48**

Asimismo, debe considerarse que el daño calculado lo comparten también las personas físicas emplazadas por haber actuado en nombre, en representación o por cuenta de sus respectivas personas morales.

Respecto de GIL, únicamente se contabilizará el daño causado después del primero de noviembre de dos mil siete, pues antes de esa fecha no se sancionaban en la LFCE las conductas señaladas en la fracción X vigente del artículo 35 de la LFCE con posterioridad a la reforma de junio de dos mil seis.

Por lo que hace a AMPI CHAPALA, el daño producido únicamente se contará a partir de enero de dos mil siete y hasta el diecisiete de octubre de dos mil ocho, día de la emisión del PRIMER OPR, dado que la primera evidencia de las conductas que le han sido imputadas comienza el catorce de enero de dos mil siete.

ANTECEDENTES DE LOS RESPONSABLES.

Ninguno de los responsables cuenta con antecedentes relacionados con infracciones en materia de competencia en nuestro país que pudieran ser considerados para efectos de la sanción.

INDICIOS DE INTENCIONALIDAD.

De acuerdo a la información del EXPEDIENTE se concluye que la conducta de los responsables fue intencional, de conformidad con las siguientes consideraciones:

1. Del OPR se desprende que GIL hacía del conocimiento de sus miembros la existencia y contenido del REGLAMENTO GIL.[562]

[561] Suma del sobreprecio del primer periodo y del segundo periodo.

[562] Lo anterior con fundamento en las siguientes declaraciones: **i)** Declaración de [redacted] "[…] ***Pregunta.*** *¿Cómo tuvo conocimiento del REGLAMENTO GIL?* ***R=*** *Para entrar, cualquier corredor, socio o agente tenía que tomar un examen escrito, el cual en 1994 se hacía sobre el Reglamento de GIL* […] *Además dos veces por año varios brokers daban clases a todos los*

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

2. Los responsables no niegan haber tenido conocimiento de que en el REGLAMENTO GIL existía la fijación de una comisión para la prestación de servicios inmobiliarios, antes bien, admiten su existencia.[563]

3. Los coadyuvantes tampoco niegan la existencia del REGLAMENTO GIL, ni la condición de acatar lo establecido en dicho reglamento para ser miembro de GIL o AMPI CHAPALA.

4. La existencia del REGLAMENTO GIL, del cual los agentes responsables tenían pleno conocimiento, prueba plenamente y por escrito el acuerdo entre competidores y describe las características del acuerdo colusorio, por lo que válidamente se presume que dichos agentes conocían plenamente dicho acuerdo y, al ser miembros de GIL, aceptaban aplicarlo y formar parte del mismo.

5. A pesar de haber sido emplazados los días veinte[564] y veintiuno[565] de diciembre de dos mil doce, así como el ocho[566] y nueve de enero[567] de dos mil trece,[568] no existen indicios que demuestren que los agentes económicos hubieran intentado eliminar el acuerdo de fijación de precios (por establecer el mismo porcentaje mínimo de cobro) a la fecha de la presente resolución.

6. De hecho, varios de los emplazados[569] reconocen en sus contestaciones la importancia que tiene el proceso de competencia y libre concurrencia cuando indican que se debe tutelar el interés público para que los mercados operen en un ambiente de concurrencia.

De los numerales anteriores se considera que los agentes económicos que cometieron la práctica, así como GIL y AMPI CHAPALA, tenían pleno conocimiento de la conducta que realizaban, por lo tanto se tiene por acreditada su intención de realizar la práctica ilegal.

CAPACIDAD ECONÓMICA

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 36 de la LFCE, esta COFECE tomará en consideración la capacidad económica de los responsables, para calcular el monto de las sanciones correspondientes.

---

asistentes, para que estuvieran conscientes del Reglamento y no dijeran que no lo conocían [...] *También entregaban al inicio copias del reglamento a todos los miembros, pero después sólo los entregaban para estudiar para el examen y los recogían al finalizar el examen* [...]", páginas 44 y 47 del OPR; **ii)** Declaración de [redacted] "[...] *No obstante no me entregaron copia del Reglamento, en el tema de comisiones a lo largo del curso me repitieron de manera constante el hecho de que los miembros de GIL, tanto brokers como agentes, tenían que mantenerse siempre dentro del régimen de comisiones* [...]", página 45 del OPR; **iii)** Declaración del DENUNCIANTE: "[...] ***Pregunta.*** *¿Ha tenido conocimiento sobre el acuerdo para fijar comisiones entre las agencias de GIL?* ***R=*** *Sí, como agente de ReMaxAjijic recibí varios cursos de capacitación sobre las reglas de GIL, en los cuales nos hacían énfasis en que la comisión debería ser del 7% (siete por ciento) más IVA para casas y del 10% (diez por ciento) más IVA por lotes* [...]", páginas 45, 46 y 50 del OPR. Las declaraciones referidas no fueron desvirtuadas por los emplazados, por los motivos y razones que se señalaron en el apartado correspondiente.

[563] Folios 11044 y 11045.

[564] RICHARD TINGEN.

[565] ANTJE GROPPE, CHAPALA REALTY, ARQUITECTURA ARMÓNICA, SANDRA ALLIN, DIXIE NICHOLSON, BUEN CLIMA, HERNÁNDEZ REALTY, MARK EAGER, EAGER, AMPI CHAPALA, CRISTINA ROJAS, MANUEL HERNÁNDEZ, JAIME NIEMBRO y CONTINENTAL.

[566] Se levantó acta circunstanciada señalando que no fue posible notificar el OPR a "*Ajijic Property Trust*". Folio 10963 a 10964.

[567] Notificación personal a LAGUNA REAL y BEVERLY EVANS; notificación por instructivo a: EL TÉPALO, OMAR O'ROURKE, GIL, PEDRO ARELLANO, INTERLAGO y JOB HERNÁNDEZ.

[568] Folios 10884 a 10995.

[569] ARQUITECTURA ARMÓNICA, LAGUNA REAL, EAGER, MARK EAGER, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN y BEVERLY EVANS.

***Información clasificada como reservada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica**

Por lo que hace a las personas físicas,[570] se considerarán las declaraciones anuales obtenidas por esta COFECE y proporcionadas por el SAT como contestación al requerimiento de información DGAJ-008-2013.[571] Lo anterior tiene sustento en que el OPR requirió a los probables responsables personas físicas que entregaran su declaración anual para poder verificar su capacidad económica. Si bien varias de las personas físicas no entregaron la declaración requerida, esta autoridad la obtuvo de la información entregada por el SAT, por lo cual se tiene la información en el EXPEDIENTE sobre la capacidad económica de las personas físicas emplazadas en los términos en los que se expresó en el OPR.

A continuación se vierte la información proporcionada por el SAT en relación con las declaraciones anuales de las personas físicas:

Capacidad económica[572]					
Agente económico	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
ANTJE GROPPE	[redacted]				
PEDRO ARELLANO					
SANDRA ALLIN					
ADOLFO DURÁN					
BEVERLY EVANS					
MANUEL HERNÁNDEZ					
MARK EAGER					
DIXIE NICHOLSON					
JAIME NIEMBRO					
OMAR O'ROURKE					
MARILYN SOMERS					
RICHARD TINGEN					
JOB HERNÁNDEZ					

Asimismo, por lo que hace a los responsables cuyas declaraciones anuales se encuentran en cero, de conformidad con el artículo 36 de la LFCE, se tomará en consideración dicha situación para el efecto del cálculo de la sanción. No obstante, el hecho de haber declarado en cero los últimos años, no los exime de la sanción prevista por la comisión de la práctica monopólica absoluta establecida en la fracción I del artículo 9° de la LFCE.

Por otro lado, en el resolutivo sexto del OPR[573] se requirió a las personas morales emplazadas para que presentaran sus estados financieros del último año fiscal; sin embargo, las emplazadas no presentaron dicha información, por lo que con fundamento en los artículos 34, fracción I de la

[570] ANTJE GROPPE, PEDRO ARELLANO, SANDRA ALLIN, ADOLFO DURÁN, BEVERLY EVANS, MANUEL HERNÁNDEZ, DIXIE NICHOLSON, JAIME NIEMBRO, OMAR O'ROURKE, MARILYN SOMERS, MARK EAGER y RICHARD TINGEN.

[571] Folios 11891 a 13153.

[572] Información clasificada como confidencial en términos del acuerdo de diez de febrero de dos mil catorce. Folios 13203 a 13209.

[573] "[…] ***SEXTO.*** *Se requiere a los emplazados para que dentro de su escrito de contestación al presente oficio de probable responsabilidad se sirvan presentar los estados financieros del último ejercicio fiscal para el caso de personas morales, o bien, su última declaración anual para el caso de personas físicas, a efecto de que esta COMISIÓN, en su caso, pueda verificar la capacidad económica de los mismos, según lo establece el artículo 36 de la LFCE, bajo el apercibimiento que, de no hacerlo así, se presumirá que cuentan con la capacidad económica necesaria para hacer frente a las sanciones que, en su caso, llegue a imponer el Pleno de esta COMISIÓN.* […]". Página 62 del OPR.

***Información clasificada como confidencial de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción II de la Ley Federal de Competencia Económica**

LFCE y 37 del ESTATUTO ORGÁNICO, a dichas personas morales[574] se les hace efectivo el apercibimiento contenido en tal resolutivo, razón por la cual se presumirá que tienen capacidad económica para hacer frente a la sanción que sea impuesta, salvo que en el EXPEDIENTE exista prueba en contrario.

IMPOSICIÓN DE LA MULTA.

En este apartado se realiza la individualización de la sanción correspondiente a cada uno de los responsables. Previo a ello, se aclara que para el cálculo de las multas del **primer periodo** (periodo de dos mil tres al primero de noviembre de dos mil seis), se tomará en cuenta el SMGVDF para el año dos mil tres, correspondiente a 43.65 (cuarenta y tres pesos 65/100 M.N.), considerando lo dispuesto por las fracciones IV y VII del artículo 35 de la LFCE anterior a la reforma de junio de dos mil seis. Por su parte, para el **segundo periodo** (periodo de noviembre de dos mil seis al diecisiete de octubre de dos mil ocho, fecha en que se emitió el PRIMER OPR), se utilizará el SMGVDF del año dos mil seis correspondiente a 48.67 (cuarenta y ocho pesos 67/100 M.N.), mismo que será considerado para las fracciones IV, IX y X del artículo 35 de la LFCE posterior a la reforma de junio de dos mil seis.

Así, las multas máximas que pueden imponerse por la comisión de prácticas monopólicas absolutas en cada uno de esos casos se expresan en la siguiente tabla:

	Máximo conforme al artículo 35, fracción IV de la LFCE[575]	**Máximo conforme al artículo 35, fracciones VII y IX de la LFCE, respectivamente.[576]**	**Máximo conforme a la fracción X del artículo 35 de la LFCE[577]**
Primer periodo (SMGVDF 2003)	$ 16'368,750.00	$ 327,375.00	N/A[578]
Segundo periodo (SMGVDF 2006)	$ 73'005,000.00	$ 1'460,100.00	$ 1'362,760.00

A continuación se procede a la determinación de las multas aplicables en forma particular conforme a la mejor información disponible en el EXPEDIENTE, habiendo establecido y considerado los elementos que establece el artículo 36 de la LFCE y atendiendo a las particularidades de cada uno de los responsables.

---

[574] AJIJIC, ARQUITECTURA ARMÓNICA, BUEN CLIMA, CASA MÉXICO, CONTINENTAL, CHAPALA REALTY, HERNÁNDEZ REALTY, EL TÉPALO, LAGUNA REAL, EAGER, INTERLAGO, AMPI CHAPALA y GIL.

[575] Multiplicación del número de salarios conforme a la norma vigente al momento de la comisión de la práctica (en dos mil tres, la LFCE aplicable era la publicada el veinticuatro de diciembre de mil novecientos noventa y dos en el DOF, por lo que dicho ordenamiento sancionaba en el artículo 35, fracción IV con una multa equivalente a trescientos setenta y cinco mil veces el SMGVDF a quien haya incurrido en alguna práctica monopólica absoluta; mientras que posterior a la reforma a la LFCE publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis en el DOF, dicha conducta se sanciona en la fracción IV del artículo 35, con una multa por el equivalente a un millón quinientas mil veces el SMGVDF) por el SMGVDF de dos mil tres o dos mil seis, respectivamente.

[576] Multiplicación del número de salarios conforme a la norma vigente al momento de la comisión de la práctica (en dos mil tres, la LFCE aplicable era la publicada el veinticuatro de diciembre de mil novecientos noventa y dos en el DOF, por lo que dicho ordenamiento sancionaba en el artículo 35, fracción VII con una multa equivalente a siete mil quinientas veces el SMGVDF a los individuos que participen directamente en prácticas monopólicas o concentraciones prohibidas, en representación o por cuenta y orden de personas morales; mientras que posterior a la reforma a la LFCE publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis en el DOF, dicha conducta se sanciona en la fracción IX del artículo 35, con una multa por el equivalente a treinta mil veces el SMGVDF) por el SMGVDF de dos mil tres o dos mil seis, respectivamente.

[577] Multiplicación del número de salarios conforme a la norma vigente al momento de la comisión de la práctica (veintiocho mil veces el SMGVDF).

[578] En la LFCE publicada en el DOF el veinticuatro de diciembre de mil novecientos noventa y dos, no se sancionaba "*a los agentes económicos o a los individuos que hayan coadyuvado, propiciado, inducido o participado en la comisión de prácticas monopólicas, concentración prohibida o demás restricciones al funcionamiento eficiente de los mercados*".

1.1 Fracción IV del artículo 35 de la LFCE.

Para calcular el monto de la multa de los comitentes de la práctica, se tomará en cuenta, además del resto de los elementos del artículo 36 de la LFCE analizados anteriormente, el monto del daño calculado para cada periodo, así como la capacidad económica que en su caso haya proporcionado el SAT respecto de cada uno de los responsables. En este sentido, si la capacidad económica no se presumió conforme al resolutivo sexto del OPR, se considerará un determinado porcentaje sobre la capacidad económica del responsable en cuestión. En este sentido, respecto a las personas morales que no presentaron sus estados financieros, se hizo efectivo el apercibimiento correspondiente para presumir que las mismas cuentan con la capacidad económica necesaria para hacer frente a las sanciones que les imponga esta COFECE.

Para todos los emplazados, se debe considerar que, conforme a lo señalado en los párrafos anteriores, la conducta es la más grave en materia de competencia económica, resulta ser intencional y causó el daño a que se ha hecho referencia, al cual se llegó a través de información que refiere con claridad el tamaño del mercado afectado, la participación de los comitentes en el mercado, la duración de la práctica y el sobreprecio estimado, lo cual es aplicable para todos los comitentes de la práctica que fueron hallados responsables en la presente resolución.

Conforme a lo expuesto, las multas a imponer son las siguientes:

1.1.1 AJIJIC.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $2'655,726.64 (dos millones seiscientos cincuenta y cinco mil setecientos veintiséis pesos 64/100 M.N.).

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE posterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $2'455,617.47 (dos millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil seiscientos diecisiete pesos 47/100 M.N.).

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$5'111,344.11 (cinco millones ciento once mil trescientos cuarenta y cuatro pesos 11/100 M.N.)**.

1.1.2 ANTJE GROPPE.

Por lo que hace a ANTJE GROPPE, esta COFECE tiene conocimiento de que el SAT no cuenta con sus declaraciones anuales correspondientes a los últimos cinco años, motivo por el cual, se considera prudente imponer la sanción mínima prevista por la LFCE para cada periodo, conforme a lo siguiente:

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Toda vez que se acreditó su participación en la comisión de la práctica monopólica absoluta prevista en el artículo 9°, fracción I de la LFCE, esta COFECE estima prudente imponer a ANTJE GROPPE una sanción por el monto de $43.65 (cuarenta y tres pesos 65/100 M.N.).

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Asimismo, por lo que hace al segundo periodo, esta COFECE considera prudente imponer a ANTJE GROPPE la sanción mínima prevista por la LFCE, toda vez que se acreditó su participación en la comisión de la práctica monopólica absoluta prevista en el artículo 9°, fracción I de la LFCE. Así, se considera procedente imponer a ANTJE GROPPE una sanción por el monto de $48.67 (cuarenta y ocho pesos 67/100 M.N.).

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$92.32 (noventa y dos pesos 32/100 M.N.).**

1.1.3 ARQUITECTURA ARMÓNICA.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $84,302.05 (ochenta y cuatro mil trescientos dos pesos 05/100 M.N.).

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE posterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $586,290.63 (quinientos ochenta y seis mil doscientos noventa pesos 63/100 M.N.).

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$670,592.68 (seiscientos setenta mil quinientos noventa y dos pesos 68/100 M.N.).**

1.1.4 BUEN CLIMA.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $2'129,570.79 (dos millones ciento veintinueve mil quinientos setenta pesos 79/100 M.N.).

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE posterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $2'315,075.02 (dos millones trescientos quince mil setenta y cinco pesos 02/100 M.N.).

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$4'444,645.81 (cuatro millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y cinco pesos 81/100 M.N.).**

1.1.5 CASA MÉXICO.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $451,237.51 (cuatrocientos cincuenta y un mil doscientos treinta y siete pesos 51/100 M.N.).

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE posterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $1'270,833.17 (un millón doscientos setenta mil ochocientos treinta y tres pesos 17/100 M.N.).

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$1'722,070.68 (un millón setecientos veintidós mil setenta pesos 68/100 M.N.)**.

1.1.6 CONTINENTAL.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $469,337.31 (cuatrocientos sesenta y nueve mil trescientos treinta y siete pesos 31/100 M.N.).

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE posterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $330,584.36 (trescientos treinta mil quinientos ochenta y cuatro pesos 36/100 M.N.).

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$799,921.67 (setecientos noventa y nueve mil novecientos veintiún pesos 67/100 M.N.)**.

1.1.7 CHAPALA REALTY.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $1'639,761.89 (un millón seiscientos treinta y nueve mil setecientos sesenta y un pesos 89/100 M.N.).

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE posterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $1'791,664.70 (un millón setecientos noventa y un mil seiscientos sesenta y cuatro pesos 70/100 M.N.).

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$3'431,426.59 (tres millones cuatrocientos treinta y un mil cuatrocientos veintiséis pesos 59/100 M.N.).**

1.1.8 EAGER.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $1'780,042.52 (un millón setecientos ochenta mil cuarenta y dos pesos 52/100 M.N.).

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE posterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $1'312,149.95 (un millón trescientos doce mil ciento cuarenta y nueve pesos 95/100 M.N.).

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$3'092,192.47 (tres millones noventa y dos mil ciento noventa y dos pesos 47/100 M.N.).**

1.1.9 HERNÁNDEZ REALTY.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $1'576,344.27 (un millón quinientos setenta y seis mil trescientos cuarenta y cuatro pesos 27/100 M.N.).

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE posterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $905,266.25 (novecientos cinco mil doscientos sesenta y seis pesos 25/100 M.N.).

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$2'481,610.52 (dos millones cuatrocientos ochenta y un mil seiscientos diez pesos 52/100 M.N.).**

1.1.10 EL TÉPALO.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $437,706.29 (cuatrocientos treinta y siete mil setecientos seis pesos 29/100 M.N.).

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE posterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $1'398,679.75 (un millón trescientos noventa y ocho mil seiscientos setenta y nueve pesos 75/100 M.N.).

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$1'836,386.04 (un millón ochocientos treinta y seis mil trescientos ochenta y seis pesos 04/100 M.N.).**

1.1.11 INTERLAGO.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $594,424.78 (quinientos noventa y cuatro mil cuatrocientos veinticuatro pesos 78/100 M.N.).

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE posterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $826,496.70 (ochocientos veintiséis mil cuatrocientos noventa y seis pesos 70/100 M.N.).

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$1,420,921.48 (un millón cuatrocientos veinte mil novecientos veintiún pesos 48/100 M.N.).**

1.1.12 LAGUNA REAL.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que esa persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $1'003,532.33 (un millón tres mil quinientos treinta y dos pesos 33/100 M.N.).

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por dicho periodo, debido a que se encontró que dicha persona moral incurrió en una práctica monopólica absoluta, prevista en la fracción I del artículo 9° de la LFCE posterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone una multa correspondiente a $538,445.13 (quinientos treinta y ocho mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos 13/100 M.N.).

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$1'541,977.46 (un millón quinientos cuarenta y un mil novecientos setenta y siete pesos 46/100 M.N.).**

1.1.13 PEDRO ARELLANO.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Por lo que hace a PEDRO ARELLANO esta COFECE tiene información respecto a que su capacidad económica equivale a [redacted] para dos mil nueve. Así, toda vez que se acreditó su participación en la comisión de la práctica monopólica absoluta prevista en el artículo 9°, fracción I de la LFCE anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, se impone a PEDRO ARELLANO una sanción por el monto de $2,449.90 (dos mil cuatrocientos cuarenta y nueve pesos 90/100 M.N.) equivalente al [redacted] de ese monto.

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Asimismo, por lo que hace al segundo periodo, toda vez que se acreditó su participación en la comisión de la práctica monopólica absoluta prevista en el artículo 9°, fracción I de la LFCE posterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, y en virtud de la información sobre la capacidad económica de PEDRO ARELLANO para el año dos mil nueve con que cuenta la COFECE, se considera procedente imponer a PEDRO ARELLANO una sanción por el monto de 2,449.90 (dos mil cuatrocientos cuarenta y nueve pesos 90/100 M.N.), equivalente al [redacted] de ese monto.

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$4,899.80 (cuatro mil ochocientos noventa y nueve pesos 80/100 M.N.).**

Dichas operaciones se realizan en las siguientes tablas:

Primer periodo:

Agente Económico	Daño primer periodo	Multa a imponerse	% de la capacidad económica	% de la sanción máxima (16,368,750.00)
AJIJIC	$2'655,726.64	$2'655,726.64	Se presume	16.22%
ANTJE GROPPE	$45,290.70	$43.65[579]	Información insuficiente	0.0003%
ARQUITECTURA ARMÓNICA	$84,302.05	$84,302.05	Se presume	0.52%
BUEN CLIMA	$2'129,570.79	$2'129,570.79	Se presume	13.01%
CASA MÉXICO	$451,237.51	$451,237.51	Se presume	2.76%
EAGER	$1'780,042.52	$1'780,042.52	Se presume	10.87%
HERNÁNDEZ REALTY	$1'576,344.27	$1'576,344.27	Se presume	9.63%
EL TÉPALO	$437,706.29	$437,706.29	Se presume	2.67%
INTERLAGO	$594,424.78	$594,424.78	Se presume	3.63%
LAGUNA REAL	$1'003,532.33	$1'003,532.33	Se presume	6.13%
PEDRO ARELLANO	$136,034.32	$2,449.90	Conforme a su capacidad económica para dos mil nueve	0.015%
CHAPALA REALTY	$1'639,761.89	$1'639,761.89	Se presume	10.02%
CONTINENTAL	$469,337.31	$469,337.31	Se presume	2.87%

[579] Toda vez que esta COFECE no cuenta con información sobre su capacidad económica.

*Información clasificada como confidencial de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción II de la Ley Federal de Competencia Económica

Segundo periodo:

Agente Económico	Daño segundo periodo	Multa a imponerse	% de la capacidad económica	% de la sanción máxima (73,005,000.00)
AJIJIC	$2'455,617.47	$2'455,617.47	Se presume	3.36%
ANTJE GROPPE	$194,235.29	$48.67	Información insuficiente	0.0001%
ARQUITECTURA ARMÓNICA	$586,290.63	$586,290.63	Se presume	0.80%
BUEN CLIMA	$2'315,075.02	$2'315,075.02	Se presume	3.17%
CASA MÉXICO	$1'270,833.17	$1'270,833.17	Se presume	1.74%
EAGER	$1'312,149.95	$1'312,149.95	Se presume	1.80%
HERNÁNDEZ REALTY	$905,266.25	$905,266.25	Se presume	1.24%
EL TÉPALO	$1'398,679.75	$1'398,679.75	Se presume	1.92%
INTERLAGO	$826,496.70	$826,496.70	Se presume	1.13%
LAGUNA REAL	$538,445.13	$538,445.13	Se presume	0.74%
PEDRO ARELLANO	$163,912.69	$2,449.90	Conforme a su capacidad económica para dos mil nueve.	0.0034%
CHAPALA REALTY	$1'791,664.70	$1'791,664.70	Se presume	2.45%
CONTINENTAL	$330,584.36	$330,584.36	Se presume	0.45%

1.2.2 SANDRA ALLIN.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Esta COFECE tiene conocimiento de que para el año dos mil doce, en su declaración anual SANDRA ALLIN reportó al SAT la cantidad de [redacted] por concepto de ingresos totales; motivo por el cual, se considera procedente imponerle una sanción por su participación directa en la práctica monopólica absoluta prohibida, en representación o por cuenta y orden de ARQUITECTURA ARMÓNICA, por el monto de $3,746.30 (tres mil setecientos cuarenta y seis pesos 30/100 M.N.) equivalente al [redacted] de sus ingresos reportados para el año fiscal dos mil doce, cantidad que no supera el monto máximo previsto por la LFCE para la sanción del primer periodo.

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por lo que hace al segundo periodo, se considera procedente imponer una multa a SANDRA ALLIN, por su participación directa en la práctica monopólica absoluta prohibida, en representación o por cuenta y orden de ARQUITECTURA ARMÓNICA, por el monto de $3,746.30 (tres mil setecientos cuarenta y seis pesos 30/100 M.N.) equivalente al [redacted] de sus ingresos reportados para el año fiscal dos mil doce, cantidad que no supera el monto máximo previsto por la LFCE para la sanción del segundo periodo.

La suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$7'492.60 (siete mil cuatrocientos noventa y dos mil 60/100 M.N.).**

1.2.3 MANUEL HERNÁNDEZ.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Esta COFECE tiene conocimiento de que para el año dos mil doce, MANUEL HERNÁNDEZ reportó al SAT en su declaración anual la cantidad de [redacted] por concepto de ingresos totales; motivo por

*Información clasificada como confidencial de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción II de la Ley Federal de Competencia Económica

el cual, se considera procedente imponerle una sanción por su participación directa en la práctica monopólica absoluta prohibida, en representación o por cuenta y orden de HERNÁNDEZ REALTY, por el monto de $123,864.70 (ciento veintitrés mil ochocientos sesenta y cuatro pesos 70/100 M.N.) equivalente al [redacted] de sus ingresos reportados para el año fiscal dos mil doce, cantidad que no supera el monto máximo previsto por la LFCE para la sanción del primer periodo.

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por lo que hace al segundo periodo y conocimiento de la información señalada en el punto anterior, se considera procedente imponer una multa a MANUEL HERNÁNDEZ por su participación directa en la práctica monopólica absoluta prohibida, en representación o por cuenta y orden de HERNÁNDEZ REALTY, $123,864.70 (ciento veintitrés mil ochocientos sesenta y cuatro pesos 70/100 M.N.) equivalente al [redacted] de sus ingresos reportados para el año fiscal dos mil doce, cantidad que no supera el monto máximo previsto por la LFCE para la sanción del segundo periodo.

La suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$247,729.40 (doscientos cuarenta y siete mil setecientos veintinueve pesos 40/100 M.N.).**

1.2.4. MARK EAGER.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Esta COFECE tiene conocimiento de que para el año dos mil doce, en su declaración anual MARK EAGER reportó al SAT la cantidad de [redacted] por concepto de ingresos totales; motivo por el cual, se considera procedente imponerle una sanción por su participación directa en la práctica monopólica absoluta prohibida, en representación o por cuenta y orden de EAGER, por el monto de $55,241.70 (cincuenta y cinco mil doscientos cuarenta y un pesos 70/100 M.N.) equivalente al [redacted] de sus ingresos reportados para el año fiscal dos mil doce, cantidad que no supera el monto máximo previsto por la LFCE para la sanción del primer periodo.

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por lo que hace al segundo periodo y conocimiento de la información señalada en el punto anterior, se considera procedente imponer una multa a MARK EAGER por su participación directa en la práctica monopólica absoluta prohibida, en representación o por cuenta y orden de EAGER, $55,241.70 (cincuenta y cinco mil doscientos cuarenta y un pesos 70/100 M.N.) equivalente al [redacted] de sus ingresos reportados para el año fiscal dos mil doce, cantidad que no supera el monto máximo previsto por la LFCE para la sanción del segundo periodo.

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$110,483.40 (ciento diez mil cuatrocientos ochenta y tres pesos 40/100 M.N.).**

1.2.5 DIXIE NICHOLSON.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Esta COFECE tiene conocimiento de que para el año dos mil doce, DIXIE NICHOLSON reportó al SAT en su declaración anual la cantidad de [redacted] por concepto de ingresos totales; motivo por el cual, se considera

***Información clasificada como confidencial de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción II de la Ley Federal de Competencia Económica**

procedente imponerle una sanción por su participación directa en la práctica monopólica absoluta prohibida, en representación o por cuenta y orden de BUEN CLIMA, por el monto de $18,306.40 (dieciocho mil trescientos seis pesos 40/100 M.N.) equivalente al [redacted] de sus ingresos reportados para el año fiscal dos mil doce, cantidad que no supera el monto máximo previsto por la LFCE para la sanción del primer periodo.

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por lo que hace al segundo periodo y conocimiento de la información señalada en el punto anterior, se considera procedente imponer una multa a DIXIE NICHOLSON por su participación directa en la práctica monopólica absoluta prohibida, en representación o por cuenta y orden de BUEN CLIMA, $18,306.40 (dieciocho mil trescientos seis pesos 40/100 M.N.) equivalente al [redacted] de sus ingresos reportados para el año fiscal dos mil doce, cantidad que no supera el monto máximo previsto por la LFCE para la sanción del segundo periodo.

Finalmente, la suma de ambos montos corresponde a la cantidad de **$36,612.80 (treinta y seis mil seiscientos doce pesos 80/100 M.N.).**

1.2.6 RICHARD TINGEN.

a. Sanción correspondiente al primer periodo.

Por lo que hace a RICHARD TINGEN esta COFECE tiene información respecto a que su capacidad económica equivale a [redacted] para dos mil once. Así, respecto del primero periodo, se considera prudente imponerle como multa la cantidad de $3,239.60 (tres mil doscientos treinta y nueve pesos 60/100 M.N.) equivalente al [redacted] de sus ingresos reportados para el año fiscal dos mil once, cantidad que no supera el monto máximo previsto por la LFCE para la sanción del primer periodo, toda vez que se acreditó su participación directa en la práctica monopólica absoluta prohibida, en representación o por cuenta y orden de CHAPALA REALTY.

b. Sanción correspondiente al segundo periodo.

Por lo que hace al segundo periodo, esta COFECE considera prudente imponer a RICHARD TINGEN igualmente como multa la cantidad de $3,239.60 (tres mil doscientos treinta y nueve pesos 60/100 M.N.) equivalente al [redacted] de sus ingresos reportados para el año fiscal dos mil once, cantidad que no supera el monto máximo previsto por la LFCE para la sanción del segundo periodo, toda vez que se acreditó su participación directa en la práctica monopólica absoluta prohibida, en representación o por cuenta y orden de CHAPALA REALTY.

En conclusión, se impone a RICHARD TINGEN una sanción por el monto de **$6,479.20 (seis mil cuatrocientos setenta y nueve pesos 20/100 M.N.).**

Las sanciones impuestas en el presente apartado se vierten en las tablas a continuación para mayor claridad:

Primer periodo:

Agente Económico	Multa a imponerse	% de la sanción máxima ($327,375.00)
ADOLFO DURÁN	$43.65	0.013%
BEVERLY EVANS	$43.65	0.013%

***Información clasificada como confidencial de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 bis, fracción II de la Ley Federal de Competencia Económica**

JAIME NIEMBRO	$43.65	0.013%
OMAR O'ROURKE	$43.65	0.013%
JOB HERNÁNDEZ	$43.65	0.013%
MARILYN SOMERS	$43.65	0.013%
SANDRA ALLIN	$3,746.30	1.144%
MANUEL HERNÁNDEZ	$123,864.70	37.836%
MARK EAGER	$55,241.70	16.874%
DIXIE NICHOLSON	$18,306.40	5.592%
RICHARD TINGEN	$3,239.60	0.990%

Segundo periodo:

Agente Económico	Multa a imponerse	% de la sanción máxima ($1'460,100.00)
ADOLFO DURÁN	$48.67	0.003%
BEVERLY EVANS	$48.67	0.003%
JAIME NIEMBRO	$48.67	0.003%
OMAR O'ROURKE	$48.67	0.003%
JOB HERNÁNDEZ	$48.67	0.003%
MARILYN SOMERS	$48.67	0.003%
SANDRA ALLIN	$3,746.30	0.257%
MANUEL HERNÁNDEZ	$123,864.70	8.483%
MARK EAGER	$55,241.70	3.783%
DIXIE NICHOLSON	$18,306.40	1.254%
RICHARD TINGEN	$3,239.60	0.222%

1.3. Fracción X del artículo 35 de la LFCE.

Dicha fracción se introdujo con la reforma a la LFCE publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis; en este sentido resulta aplicable a GIL y AMPI CHAPALA, agentes económicos emplazados por haber coadyuvado, propiciado, inducido o participado en la comisión de prácticas monopólicas, en virtud de la emisión del REGLAMENTO GIL de primero de noviembre de dos mil seis.

Al tratarse de una misma conducta con diversos grados de participación, el daño causado por la práctica es el mismo respecto de estas dos personas morales, tomando en consideración que respecto de AMPI CHAPALA, sólo se contaría a partir del cuatro de enero de dos mil siete. Asimismo, aplican también los razonamientos expuestos para establecer la gravedad la conducta y la intencionalidad de la misma.

1.3.1 GIL y AMPI CHAPALA.

Para obtener el monto de la multa que se le impone a GIL por haber coadyuvado, propiciado, inducido o participado en la comisión la práctica monopólica absoluta en términos de la LFCE, y a AMPI CHAPALA, por haber coadyuvado y participado en la comisión de dicha práctica anticompetitiva, se advierte que el daño causado supera por mucho el máximo de la multa posible en términos de la fracción X del artículo 35 de la LFCE. Asimismo, se advierte que dichas

personas morales no presentaron información suficiente respecto de su capacidad económica, por lo que procede a hacer efectivo el apercibimiento decretado en el OPR y presumir que tienen la capacidad para hacer frente a la sanción que le sea impuesta.

Por tanto, se impone a cada una de esas personas morales la multa correspondiente a **$1'362,760.00 (un millón trescientos sesenta y dos mil setecientos sesenta pesos 00/100 M.N.)** por la conducta por la que se les encontró responsables.

1.4. Supresión de la práctica.

No existen elementos de prueba que acrediten la supresión de las reglas del REGLAMENTO GIL por parte de los responsables; por lo tanto, esta COFECE considera pertinente sancionar a los agentes económicos referidos y ordenar la total supresión de la multicitada práctica monopólica absoluta en los términos de este apartado, de conformidad con el artículo 35, fracción I de la LFCE.

Para tales efectos, se ordena suprimir la realización de cualquier conducta que actualice los supuestos normativos del artículo 9°, fracción I de la LFCE, consistente en concertar, fijar y manipular el precio al que ofrece la prestación de servicios inmobiliarios, así como la supresión de cualquier acto realizado por los agentes económicos e individuos que actuaron en nombre y representación de las personas morales de las cuales son corredores titulares, así como de aquellos que coadyuvaron, propiciaron y participaron en la comisión de dichas prácticas anticompetitivas.

De no acatar dicha orden de supresión, la COFECE podrá imponer las medidas de apremio que considere pertinentes en términos de lo dispuesto por el artículo 34 de la LFCE.

Se ordena a los agentes económicos responsables abstenerse de realizar dichas conductas, en el entendido que cualquier procedimiento que se inicie con posterioridad a la fecha de la presente resolución, cuya resolución se concrete en el sentido de declarar una infracción a la LFCE podrá ser considerada como reincidencia.

Por tanto, los agentes económicos encontrados responsables de la comisión de la práctica monopólica absoluta a que se refiere este expediente, así como GIL y AMPI CHAPALA, deberán acreditar, en el plazo de treinta días posteriores a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, que han modificado los ESTATUTOS GIL y el REGLAMENTO GIL o, en su caso, cualquier otro documento, eliminando cualquier disposición que prevea la posibilidad de que se establezca un porcentaje mínimo en el cobro de comisiones, porcentajes fijos, o cualquier otra forma que permita fijar comisiones para los servicios de corretaje inmobiliario prestados por sus miembros.

En este aspecto, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 34, fracción I de la LFCE y 37 del ESTATUTO ORGÁNICO, se apercibe a los responsables que, en caso de no realizar lo señalado en el párrafo anterior, se les impondrá una multa como medida de apremio en términos de lo dispuesto por la fracción II del artículo 34 de la LFCE, por cada día que transcurra sin cumplir con lo ordenado en la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS:

PRIMERO.- Se acredita la responsabilidad de Ajijic Property Trust, S.C.; Antje Groppe Petzold de Andrade; Arquitectura Armónica, S.A. de C.V.; Buen Clima Realty, S.C.; Casa México MLS Bienes Raíces, S.A. de C.V.; Continental Realty, S.A. de C.V.; Chapala Realty, S.A. de C.V.; Eager y Asociados, S.A. de C.V.; Hernández Realty Group, S.A. de C.V.; Inmobiliaria El Tépalo, S.A. de C.V.; Interlago Real Estate, S.C.; Laguna Real Estate, S.A. de C.V., y Pedro Arellano Arroyo, por la comisión de las prácticas monopólicas absolutas previstas en el artículo 9°, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica.

SEGUNDO.- Se acredita la responsabilidad de Sandra Elizabeth Allin Briscoe, Adolfo Durán Ruiz, Beverly Jane Evans Hampton de Hunt, Humberto Job Hernández Martínez Negrete, Manuel Hernández Ontiveros, Mark Holt Eager Jensen, Dixie Lee Ann Nicholson, Jaime Niembro Montemayor, Omar O'Rourke Martínez, Marilyn Kathleen Somers Doyle de Burnham, y Richard Oscar Tingen Butt, al haber actuado por cuenta y orden de personas morales de las cuales fueron corredores, de conformidad con lo dispuesto en las fracciones VII del artículo 35 de la LFCE anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, y IX del artículo 35 de la Ley Federal de Competencia Económica posterior a dicha reforma, en la comisión de prácticas monopólicas absolutas previstas en el artículo 9°, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica.

TERCERO.- Se acredita la responsabilidad de Grupo Inmobiliario del Lago, A.C. por haber coadyuvado, participado, inducido y propiciado en términos de la fracción X del artículo 35 de la Ley Federal de Competencia Económica, en la comisión las prácticas monopólicas absolutas establecidas en el artículo 9°, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica.

CUARTO.- Se acredita la responsabilidad de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, Sección Chapala, A.C. por haber coadyuvado y participado en términos de la fracción X del artículo 35 de la Ley Federal de Competencia Económica, en la comisión las prácticas monopólicas absolutas establecidas en el artículo 9°, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica.

QUINTO.- No se acredita la responsabilidad de Cristina del Carmen Rojas Vargas por haber actuado en representación o por cuenta y orden de Vista Bienes Raíces y Asociados, S.A. de C.V. en términos del artículo 35, fracción VII de la Ley Federal de Competencia Económica anterior a la reforma publicada en el DOF el veintiocho de junio de dos mil seis, y fracción IX del artículo 35 de la Ley Federal de Competencia Económica posterior a dicha reforma, de conformidad con la presente resolución.

SEXTO.- Se impone a las personas indicadas en los resolutivos PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO y CUARTO una multa en los términos expresados en la presente resolución.

SÉPTIMO.- Con fundamento en el artículo 35, fracción I de la Ley Federal de Competencia Económica se ordena la supresión de las conductas acreditadas en la presente resolución por parte de los responsables, atendiendo a lo señalado en el apartado "*Supresión de la práctica*" de la sección titulada "*SANCIONES*" de la presente resolución.

OCTAVO.- Con fundamento en los artículos 42, fracción II y 46 *in fine* del Reglamento de la Ley Federal de Competencia Económica, se ordena notificar por lista la presente resolución a Casa

México MLS Bienes Raíces, S.A. de C.V.; Continental Realty, S.A. de C.V.; Inmobiliaria El Tépalo, S.A. de C.V.; Interlago Real Estate, S.C.; Adolfo Durán Ruiz, Marilyn Kathleen Somers Doyle de Burnham, Omar O'Rourke Martínez, Humberto Job Hernández Martínez Negrete, y Antje Groppe Petzold de Andrade, toda vez que no señalaron domicilio para oír y recibir notificaciones.

NOVENO.- Se ordena clasificar como reservada o confidencial en términos del artículo 31 bis, fracciones I y II de la Ley Federal de Competencia Económica, la información contenida en la presente resolución que tenga tal carácter, para los efectos legales a que haya lugar.

Notifíquese.- Así lo acordó y firma el PLENO, por mayoría de cinco votos, con votos en contra de los Comisionados Martín Moguel Gloria y Alejandro Ildefonso Castañeda Sabido, en sesión ordinaria del veintidós de mayo de dos mil catorce, con fundamento en los artículos citados a lo largo de la presente resolución. Lo anterior, ante la fe del SECRETARIO EJECUTIVO, de conformidad con los artículos 29 de la LFCE; así como 5°, fracción III, y 19, fracción IV del ESTATUTO ORGÁNICO.

Alejandra Palacios Prieto
Presidente

Jesús Ignacio Navarro Zermeño
Comisionado

Martín Moguel Gloria
Comisionado

Benjamín Contreras Astiazarán
Comisionado

Alejandro Ildefonso Castañeda Sabido
Comisionado

Francisco Javier Núñez Melgoza
Comisionado

Eduardo Martínez Chombo
Comisionado

Pedro Adalberto González Hernández
Secretario Ejecutivo