



3

2020

OFICINA DEL C. FISCAL
GENERAL DE LA REPÚBLICA

RECIBIDO
05 MAR. 2020

DIRECCIÓN DE LA UNIDAD DE
DOCUMENTACIÓN Y ANÁLISIS

Nombre: Gerardo Hora: 16:01

ASUNTO: Se formula denuncia de hechos posiblemente constitutivos de delito.

**DOCTOR ALEJANDRO GERTZ MANERO,
FISCAL GENERAL DE LA REPÚBLICA.**

PRESENTE:

Doctor Santiago Nieto Castillo, Titular de la Unidad de Inteligencia Financiera de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, personalidad que acredito con la copia del nombramiento con número de oficio D.G.P.L. 64-11-8-0744 de fecha 13 de diciembre de 2018, signado por la Diputada MARÍA DE LOS DOLORES PADIerna LUNA, Vicepresidenta de la Mesa Directiva de la LXIV Legislatura de la Cámara de Diputados; señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en avenida Constituyentes, número 1001, en la colonia Belén de las Flores de la alcaldía de Álvaro Obregón, Ciudad de México, Código Postal 01110; autorizando para imponerse de autos de manera indistinta a los maestros Javier Humberto Domínguez Aguilar, Martha Ledesma Gutiérrez y Carla Elena Solís Echegoyen, así como a los Licenciados en Derecho Antonio López García, María Alejandra Chavira Miranda, Carlos Alberto Hernández Melgar, Carlos Iván Esparza Méndez, Diego Axel Rojas García, Sandra Gabriela García Solorzano, Diego Cabrera Leal, Fermín Olmedo López y Gerardo García Morales; a nombre y en representación de esta Secretaría de Estado, comparezco ante usted para exponer lo siguiente:

Con las facultades que me confiere lo previsto en los artículos 1º y 15, fracción XIII, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, estando autorizado para coadyuvar con esta H. Representación Social de la Federación y considerando que a partir de la tipificación de delitos como los de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo en el Código





Penal Federal, las diversas leyes financieras otorgan el fundamento legal del régimen de prevención y combate al lavado de dinero, dando a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la atribución, entre otras, de formular denuncias ante el Ministerio Público de la Federación en aquellos asuntos de su competencia, de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 400 Bis del Código Penal Federal, vengo a hacer de su conocimiento los siguientes hechos que a nuestra consideración son constitutivos de delito, al tenor de los apartados que se exponen a continuación:

Previo a exponer los acontecimientos que dan origen al presente escrito, es pertinente precisar que esta denuncia tiene como origen las facultades y atribuciones que le son conferidas a la Unidad de Inteligencia Financiera, de conformidad con lo previsto en los artículos 115, fracciones I y II, de la Ley de Instituciones de Crédito y 15, fracción I, incisos a) y b), del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, relativos a la obligación de establecer medidas y procedimientos para prevenir y detectar actos u operaciones que pudieran favorecer, prestar ayuda, auxilio o cooperación para la comisión de diversos delitos, entre ellos, el de operaciones con recursos de procedencia ilícita.

Como consecuencia de las anteriores facultades y atribuciones, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 15, fracciones VI, VII y VIII, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, se realizó un análisis de las operaciones de las personas objeto de la presente denuncia, cuyo resultado será expuesto sistemáticamente a la postre:

I. IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS INVOLUCRADAS

Partiendo de lo anterior, esta Unidad de Inteligencia Financiera realizó un análisis de la información proporcionada por la Dirección General de Análisis de esta Unidad Administrativa; estudio que evidenció la forma de actuación de las personas que se identifican con los siguientes datos:

PERSONAS MORALES

NO	NOMBRE	RFC
----	--------	-----





1.	TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.	TRE140507122
2.	ZATYS, S.A. DE C.V.	ZAT140423AB1
3.	EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V.	EGR1902274Q7
4.	GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V.	GIT140507UI9

PERSONAS FÍSICAS

1.	RAFAEL ZAGA TAWIL	ZATR701127BVA
2.	TEÓFILO ZAGA TAWIL	ZATT740901SH4
3.	MAX EL MANN ARAZI	EAAM590708991
4.	ANDRE EL MANN ARAZI	EAAA6405101X4

II. DATOS OBJETIVOS QUE SUSTENTAN LA FORMULACIÓN DE LA PRESENTE DENUNCIA

En razón de las anteriores facultades y atribuciones, esta Unidad de Inteligencia Financiera realizó un análisis de la información recabada en sus bases de datos, así como la obtenida mediante labores de inteligencia, estudio que evidenció los hechos que a continuación se exponen:

Se detectó que los sujetos analizados presentaron una serie de operaciones que se consideran injustificadas, mismas que tienen un alto grado de probabilidad de que provengan de alguna fuente ilícita, conclusión a la que se arribó debido a que los datos obtenidos revelaron las siguientes particularidades:

- Derivado de la información proporcionada por la Dirección General de Análisis de esta Unidad de Inteligencia Financiera, se tuvo conocimiento de la existencia de un esquema de operaciones el cual ha presentado una serie de características que resultan inusuales por la forma en que se dieron dentro del Sistema Financiero Nacional, ya que fue estructurado a partir de la creación de la moral TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.



6

- Se conoció que la referida empresa interactúa con otras sociedades mercantiles como son ZATYS, S.A. DE C.V., E AIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V. y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., las cuales sin justificación alguna, fueron creadas por un mismo grupo de sujetos (RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI).
- Se tuvo conocimiento que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., E AIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI han operado grandes cantidades de activos, en periodos muy reducidos, a través de transacciones financieras en efectivo, ello sin que existieran razones lícitas aparentes, siendo que por las actividades que manifestaron realizar no parecieran necesitar un uso extensivo de recursos en efectivo para su cabal desempeño, aunado a ello, el uso de numerario constituye por sí mismo un indicador de que los recursos utilizados puedan tener posiblemente un origen ilícito debido a la falta de controles para detectar su origen y destino final.
- Además, se identificó financieramente que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., E AIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI operan financieramente entre sí y con otros sujetos con los que no parecieran tener una relación comercial real, resultando así, la mayoría de sus operaciones inusuales y con falta de permanencia, pues casi todas éstas fueron con la finalidad de ingresar a sus cuentas bancarias, elevadas cantidades de activos de origen probablemente ilícito y por ende tratar de darles apariencia de licitud frente a las diferentes autoridades del país.
- Asimismo, se observó que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., E AIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI transfirieron y recibieron recursos en elevadas cantidades desde y hacia países extranjeros; ello sin que existiese algún tipo aparente de justificación lícita para dichas transacciones financieras, y





7

alguna de estas naciones son consideradas como países de riesgo por diversos organismos internacionales.

- Se observó que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., no tienen registros de que cuenten con la infraestructura y medios materiales para llevar a cabo sus actividades, ya que se advirtió que los inmuebles que registraron como domicilio fiscal, no tienen las características de un lugar de negocios, por lo que, es posible que únicamente, fueron mencionados como datos que les permitiesen la contratación de cuentas bancarias, facilitando la utilización de las mismas, con el fin de tener un perfil "regular y claro" ante las autoridades fiscales y financieras, no obstante que operan como empresas denominadas *fachada o pantalla*.
- Aunado a lo anterior, se observó que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI presentan grandes irregularidades en sus perfiles fiscales, lo que hace suponer que éstos ocultan ante las instituciones financieras y la autoridad fiscal el total de sus ingresos, así como su origen y destino final.

Consecuentemente y con base en los datos que han sido expuestos y que serán objeto de desarrollo en el presente segmento, a consideración de esta Unidad Central Nacional, las personas referidas han ingresado al Sistema Financiero Nacional recursos que, con un alto grado de probabilidad, tienen su origen en el despliegue de conductas ilícitas, mediante el esquema que se describe en la presente, y que tuvieron como objetivo el ocultar el origen, propiedad y destino de dichos recursos.

Al respecto, se conocieron datos objetivos que se traducen en indicios que concatenados entre sí podemos señalar que encuentran su sustento en las siguientes consideraciones:

En efecto, esta Unidad de Inteligencia Financiera, detectó la existencia de una estrategia en donde se identifican como involucradas a las empresas TELRA





f

REALITY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., EAS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., así como a las personas físicas RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRE EL MANN ARAZI, sin embargo, por cuestión de método, el estudio del andamiaje operativo que es objeto de la presente denuncia, se abordará tomando como antecedente de un comportamiento irregular, la existencia de contratos celebrados entre la empresa TELRA REALITY, S.A.P.I. DE C.V. y el Instituto del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), de lo cual derivó que dicha empresa tuviera depósitos por una importante suma de activos con motivo de la cancelación anticipada de aquellos, además de que se tomara en cuenta la forma en que se constituyeron, como un signo de irregularidad, el cual posiblemente se dio con la intención de crear entidades para la simulación de actos, puesto que también reflejan características de ser entidades fantasma, esquema que se robustece con un conjunto de operaciones financieras atípicas que nos hacen inferir que efectivamente no operan de forma lícita, aunado a una serie de inconsistencias de naturaleza fiscal de las personas físicas y morales.

SE TUVO CONOCIMIENTO QUE A LA MORAL TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. LE FUERON ASIGNADOS CONTRATOS POR EL INSTITUTO DEL FONDO PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), MISMOS QUE FUERON CANCELADOS ANTICIPADAMENTE POR EL PROPIO INSTITUTO POR PRESUNTAS IRREGULARIDADES.

En efecto, como antecedente de la irregularidad del comportamiento financiero y fiscal de TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., se considera oportuno referir que esta Unidad de Inteligencia Financiera conoció que el 9 de junio de 2014 el Instituto del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), celebró con TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., un convenio de colaboración, cuyo propósito era el de establecer bases de colaboración y coordinación entre las partes para la creación, desarrollo e impulso de programas mediante los cuales se reparen, remodelen, readapten y mejoren las condiciones de las viviendas abandonadas, para ser ocupadas por acreditados y derechohabientes del Instituto, así como la creación, desarrollo e impulso de programas de comercialización y promoción para el arrendamiento de las viviendas entre los acreditados y derechohabientes, con opción a compra y/o intercambio de las viviendas entre éstos, a través de los fideicomisos.





Posteriormente, el 6 de noviembre de 2015, el Instituto del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores celebró un contrato con TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., mismo que es identificado con el número GSAJ/GC/CT/783/2015, el cual tuvo por objeto el llevar a cabo los servicios necesarios y convenientes para el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa de Movilidad, así como el diseño, creación, desarrollo, implementación, operación y administración de la Plataforma Informática.

Posteriormente, el 24 de febrero de 2016, el mismo instituto (INFONAVIT), celebró un contrato con TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., identificado con el número GSAJ/GC/CT/0149-2016, mismo que tenía por objeto la contratación de un promotor, en este caso la misma moral, para que brindara los servicios para el desarrollo, implementación, operación y administración del Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía fideicomiso.

Sin embargo, derivado de la identificación de una serie de irregularidades en los contratos firmados entre el Instituto del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores y TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., el 8 de junio de 2017 el Instituto notificó a la empresa que el Consejo de Administración del Instituto daba por terminados los contratos por su inviabilidad, dando respuesta a dicha notificación la empresa el 13 de junio del mismo año, en donde manifestaba su inconformidad.

Tal circunstancia, motivó un procedimiento de Mediación entre el Instituto y la moral, la cual en su continuación del 28 de julio de 2017, se acordó que se sometería a consideración del Consejo de Administración del Instituto del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores la propuesta de indemnización por daños y perjuicios de TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., consistente en un monto de \$4'800'000,000.00 (cuatro mil ochocientos millones de pesos 00/100 moneda nacional), además de \$288,000,000.00 (doscientos ochenta y ocho millones de pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA).

y





10

En ese orden de ideas, de conformidad con los datos proporcionados por la Dirección General de Análisis de esta Unidad, se tuvo conocimiento que efectivamente, el 10 de octubre, 10 de noviembre, 11 de diciembre de 2017, 15 de enero, 15 febrero y 15 de marzo de 2018, el INFONAVIT a través de sus cuentas bancarias números 687180001837673748 y 021180040328598454, aperturadas en INFONAVIT y HSBC, respectivamente, envió transferencias interbancarias vía SPEI a TELRA REALTY, S.A. DE C.V. por un monto total de \$5´088,000,000 (cinco mil ochenta y ocho millones de pesos 00/100 moneda nacional), tal y como se desglosa a continuación:

FECHA OPERACIÓN	PARTICIPANTE EMISOR	CUENTA ORDENANTE	NOMBRE ORDENANTE	RFC ORDENANTE	NOMBRE BENEFICIARIO	RFC BENEFICIARIO	PARTICIPANTE RECEPTOR	CUENTA BENEFICIARIO	MONTO	CONCEPTO DE PAGO
10-OCT-17	INFONAVIT	'687180001837673748	INFONAVIT	INF7205011ZA	TELRA REALTY SAPI DE CV	TRE140507122	BBVA BANCOMER	'012180001963742477	500,000,000.00	\$ RCA60250 B17
10-OCT-17	INFONAVIT	'687180001837673748	INFONAVIT	INF7205011ZA	TELRA REALTY SAPI DE CV	TRE140507122	BBVA BANCOMER	'012180001963742477	500,000,000.00	\$ RCA60250 B17
10-NOV-17	INFONAVIT	'687180001837673748	INFONAVIT	INF7205011ZA	TELRA REALTY SAPI DE CV	TRE140507122	BBVA BANCOMER	'012180001963742477	500,000,000.00	\$ RCA60250 B17
10-NOV-17	INFONAVIT	'687180001837673748	INFONAVIT	INF7205011ZA	TELRA REALTY SAPI DE CV	TRE140507122	BBVA BANCOMER	'012180001963742477	500,000,000.00	\$ RCA60250 B17
11-DEC-17	HSBC	'021180040328598454	INFONAVIT	INF7205011ZA	TELRA REALTY SAPI DE CV	TRE140507122	BBVA BANCOMER	'012180001963742477	500,000,000.00	\$ F 32 1
11-DEC-17	HSBC	'021180040328598454	INFONAVIT	INF7205011ZA	TELRA REALTY SAPI DE CV	TRE140507122	BBVA BANCOMER	'012180001963742477	500,000,000.00	\$ F 32 2
15-JAN-18	HSBC	'021180040328598454	INFONAVIT	INF7205011ZA	TELRA REALTY SAPI DE CV	TRE140507122	BBVA BANCOMER	'012180001963742477	696,000,000.00	\$ F37
15-FEB-18	HSBC	'021180040328598454	INFONAVIT	INF7205011ZA	TELRA REALTY SAPI DE CV	TRE140507122	BBVA BANCOMER	'012180001963742477	696,000,000.00	\$ F38
15-MAR-18	HSBC	'021180040328598454	INFONAVIT	INF7205011ZA	TELRA REALTY SAPI DE CV	TRE140507122	BBVA BANCOMER	'012180001963742477	696,000,000.00	\$ F39

Como se puede apreciar, los contratos descritos, que fueron cancelados anticipadamente por el Instituto, generaron finalmente la exigencia del resarcimiento del daño y la indemnización a favor de la empresa TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., por un monto que resultó significativamente alto y costoso para el propio INFONAVIT, sin embargo, lo relevante de tales acontecimientos, versa en que la empresa aparentemente no había realizado la implementación del programa que Programa de Movilidad, lo que se traduce en que se tuvieron que destinar recursos públicos para reparar el daño causado a una empresa que no dio cumplimiento a cabalidad con lo pactado.

Tal situación, sirve de referencia para los efectos de la presente denuncia, en el sentido de que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. ha estado involucrada en actos que han sido catalogados como irregulares, pues aparentemente se ha visto beneficiada mediante indemnización y reparación del daño, por supuestamente verse afectada por la cancelación de los contratos de forma anticipada, por lo cual





11

no se descarta la posibilidad de que sea parte de una mecánica o forma de operar ilícita de la misma, en donde solo se simulan operaciones posiblemente bajo un esquema de empresa fantasma o fachada, para justificar sus operaciones, comportamiento que comparte con otras empresas, en una dinámica de constitución de empresas por un mismo grupo de sujetos.

SE CONOCIÓ QUE TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., FUE CONSTITUIDA POR ZATYS, S.A. DE C.V., EMPRESA QUE A SU VEZ CONSTITUYÓ A GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., ADEMÁS DE QUE ENTRE ÉSTAS y EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., COMPARTEN ACCIONISTAS Y REPRESENTANTES LEGALES (RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI), ASI COMO DATOS DE IDENTIFICACION MANIFESTADOS ANTE LAS INSTITUCIONES DEL PAÍS, TODOS DE FORMA IRREGULAR.

En efecto, la alerta generada de que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. haya sido beneficiada con los recursos provenientes del Instituto del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores de una forma irregular, se genera a partir de que dicha moral se constituyó de una forma inusual junto con ZATYS, S.A. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V. Y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., ya que en conjunto son empresas que presentan características similares en su constitución, es decir, aparentemente fueron creadas por un grupo de sujetos (RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI), en fechas muy similares, con objetos sociales idénticos, sin que supuestamente todas éstas pertenezcan a un mismo consorcio o grupo empresarial, además se identificó que no solo estas cuatro empresas presentan dichas irregularidades corporativas, sino se advirtió la existencia de otras morales diversas, que presentan en sus perfiles financieros, fiscales y comerciales las mismas características y, que sin ostentar una aparente relación comercial entre éstas y las morales denunciadas, todas interactúan entre sí y con los sujetos que las conforman, así como con los familiares de los mismos, registrando en sus cuentas bancarias elevados montos de dinero y sin una justificación comercial lógica aparente que los sustente, tal y como se expondrá a continuación:

➤ TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.





12

En el caso de la sociedad mercantil denunciada, se tuvo conocimiento que se constituyó el 07 de mayo de 2014, ante el fedatario público Edgar Rodolfo Macedo Núñez, en Tlalnepantla, Estado de México.

Dicha moral registró ante el Registro Público de Comercio haberse constituido con un capital social de \$100,000.00 M.N. (cien mil pesos 00/100 moneda nacional), el cual el 99% de sus acciones (\$99,000.00 M.N. –noventa y nueve mil pesos 00/100 moneda nacional-) fueron aportadas por la moral ZATYS, S.A. DE C.V. y el 1% (\$1.00 –un peso 00/100 moneda nacional) fue aportado por RAFAEL ZAGA TAWIL, asimismo, señaló como objeto social el siguiente:

"A.- Comprar, vender, construir, equipar, decorar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, constituir, comercializar, organizar, promover, operar, administrar y explotar toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, desarrollos habitacionales, centros comerciales, comercios, centros de esparcimiento, complejos turísticos o industriales, hoteles, moteles, condominios, tiempos compartidos, restaurantes, bares, cafeterías, vídeo bares, discotecas, cines, teatros, centros de entretenimiento, salones de fiestas o eventos sociales, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.

B.- Adquirir la propiedad de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos para la planeación, construcción, administración, operación, comercialización y explotación comercial de desarrollos inmobiliarios de todo tipo.

C. - Promover, constituir, organizar, explotar y tomar participaciones en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o sociedades industriales, comerciales, turísticas, de servicios, o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como llevar o participar en su administración o liquidación.

D. - Adquirir, enajenar y, en general, negociar todo tipo de acciones, partes sociales certificados de participación o de cualquier título o valor, ya sea de deuda o de capital.

E. - Aceptar, girar, suscribir, descontar, endosar, negociar o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías para su debido cumplimiento, así como realizar colocaciones públicas o privadas de los títulos que emita."

➤ ZATYS, S.A. DE C.V.





13

La moral denunciada se constituyó el 21 de abril de 2014, ante el fedatario público Edgar Rodolfo Macedo Núñez, en Tlalnepantla, Estado de México, por medio de un capital social de \$50,000.00 M.N. (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), en donde el 49,999 % de acciones fueron aportadas por RAFAEL ZAGA TAWIL en cantidad de \$49,999.00 (cuarenta y nueve mil novecientos noventa y nueve pesos 00/100 moneda nacional) y el 1% por ELIAS ZAGA HANONO, por un monto de \$1.00 (un peso 00/100 moneda nacional), además, manifestó ante el Registro Público de Comercio tener como objeto social el siguiente:

"1.- La compra, venta, comercialización, importación, exportación, representación, comisión, consignación, distribución y en general el ejercicio del comercio en todas sus formas con toda clase de mercaderías, productos terminados o semielaborados para ser utilizados en toda clase de industrias y en el comercio en general. 2.- La compra, venta, importación, exportación, representación, comisión, consignación, distribución y en general, el ejercicio del comercio en todas sus formas con toda clase de mercaderías y productos terminados o semielaborados para ser comercializados al público en general."

➤ EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V.

Esta empresa en estudio, se constituyó el 26 de febrero de 2019, ante la fedataria pública Paloma Villalba Ortiz, en Naucalpan de Juárez, Estado de México.

Además, se conoció que ésta cuenta con un capital social de \$100,000.00 M.N. (cien mil pesos 00/100 moneda nacional), conformado por las aportaciones de cuatro accionistas (ELIAS ZAGA HANONO, ALBERTO ZAGA HANONO, ISAAC ZAGA HANONO y SALOMÓN ZAGA HANONO), cada uno con \$25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional), y refiere como objeto social el siguiente:

"A.- Comprar, vender, construir, equipar, decorar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, constituir, comercializar, organizar, promover, operar, administrar y explotar toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, desarrollos habitacionales, centros comerciales, comercios, centros de esparcimiento, complejos turísticos o industriales, hoteles, moteles, condominios, tiempos compartidos, restaurantes, bares, cafeterías, video bares, discotecas, cines, teatros, centros de entretenimiento, salones de fiestas o eventos sociales, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.- B.- Adquirir la





14

propiedad de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos para la planeación, construcción, administración, operación, comercialización y explotación comercial de desarrollos inmobiliarios de todo tipo. C.- Promover, constituir, organizar, explotar y tomar participaciones en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o sociedades industriales, comerciales, turísticas, de servicios, o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como llevar o participar en su administración o liquidación.- D.- Adquirir, enajenar y, en general, negociar todo tipo de acciones, partes sociales certificados de participación o de cualquier título o valor, ya sea de deuda o de capital. - E.- Aceptar, girar, suscribir, descontar, endosar, negociar o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías para su debido cumplimiento, así como realizar colocaciones públicas o privadas de los títulos que emita."

➤ GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V.

Ahora bien, en el caso de la sociedad mercantil en análisis, se identificó que fue constituida el 07 de mayo de 2014, ante el fedatario público Edgar Rodolfo Macedo Ruiz, en Tlalnepantla, Estado de México, la cual registró un capital social de \$100,000.00 M.N. (cien mil pesos 00/100 moneda nacional), aportado por sus accionistas ZATYS, S.A. DE C.V. con 99,999 de acciones (\$999,000.00 novecientos noventa y nueve mil pesos 00/100 moneda nacional) y RAFAEL ZAGA TAWIL con 1 acción de (\$1.00 un peso 00/100 moneda nacional) y señaló como objeto social:

"A.- Comprar, vender, construir, equipar, decorar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, constituir, comercializar, operar, administrar y explotar toda clase de bienes organizar, inmuebles, promover, incluyendo sin limitar, desarrollos habitacionales, centros comerciales, comercios, centros de esparcimiento, complejos turísticos o industriales, hoteles, moteles, condominios, tiempos compartidos, restaurantes, bares, cafeterías, video bares, discotecas, cines, teatros, centros de entretenimiento, salones de fiestas o eventos sociales, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.

B.- Adquirir la propiedad de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos para la planeación, construcción, administración, operación, comercialización y explotación comercial de desarrollos inmobiliarios de todo tipo.

C.- Promover, constituir, organizar, explotar y tomar participaciones en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles asociaciones o sociedades industriales, comerciales, turísticas, de servicios, o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como llevar o participar en su administración o liquidación.





13

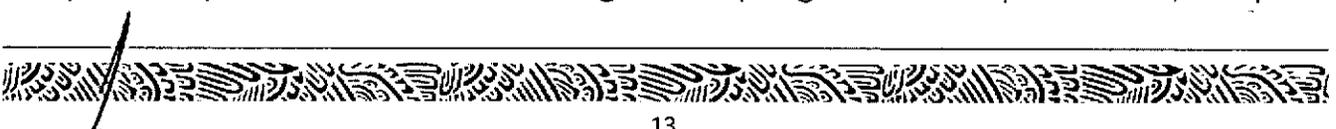
D.- Adquirir, enajenar y, en general, negociar todo tipo de acciones, partes sociales certificados de participación o de cualquier título o valor, ya sea de deuda o de capital."

En ese orden de ideas, es posible advertir que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V. Y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., presentan diversas anomalías en sus perfiles corporativos que generan un indicador más para que esta Unidad de Inteligencia Financiera estime que posiblemente fueron creadas con el fin de operar grandes cantidades de activos dentro del Sistema Financiero Nacional, con la probable intención de ocultar a las autoridades el verdadero origen de los mismos, lo anterior de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Se identificó que ZATYS, S.A. DE C.V. constituyó a TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. Y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., no obstante que ésta solo contaba con un capital de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), el cual resulta notoriamente insuficiente para conformar a otras dos empresas que cuentan con capital social mayor y a tan solo un mes de haberse constituido, es decir, no contaba con otros ingresos adicionales a su capital que permitieran realizar una inversión tan elevada como es la creación de dos empresas más.

Asimismo, se observó que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., fueron creadas en la misma fecha y ante el mismo fedatario público, lo que hace suponer que tal situación fue realizada con la intención de facilitar la creación de actos jurídicos irregulares por medio de la constitución de este tipo de sociedades mercantiles y que sirvan como un medio para colocar, circular y ocultar los recursos que operen en sus instrumentos financieros y, además, frente a las autoridades justificar su presunta licitud.

Aunado a ello, se advirtió que ZATYS, S.A. DE C.V. TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V. Y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., registraron un objeto social idéntico, resultando muy amplias en la descripción de sus actividades dentro del sector inmobiliario y poco específicas o especializadas en un ramo o área en particular, por lo que, tal situación resulta completamente anormal para cualquier sociedad mercantil, ya que es casi imposible que una moral realice un gran despliegue de múltiples tareas, sin que





16

se advierta la existencia de un capital humano y material suficiente para desarrollarlas, pues ninguna de las morales denunciadas cuenta con registros fiscales acordes a su actividad y tampoco relacionados con seguridad social.

Además, resulta ilógico que ZATYS, S.A. DE C.V., TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V. Y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., teniendo servicios tan similares tengan la necesidad de interactuar financieramente entre sí, pues no es creíble que los montos que transitan en sus cuentas deriven de contraprestaciones por la contratación de servicios que estas mismas pueden realizar, por lo que probablemente no tengan un vínculo comercial real y solo realizaron una simulación de actos de comercio, tan es así, que de acuerdo con lo ya expuesto en apartados anteriores, se observó que las 4 morales denunciadas solo registraron múltiples operaciones entre sí, con las personas que las constituyeron y con sociedades mercantiles que fueron creadas por el grupo de sujetos que se denuncian (RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI), es decir, operaciones que solo reflejan triangulación de los recursos para efectos de difuminar su origen y destino final como se explicará más adelante.

Además de lo anterior, también se advirtió que RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI registraron múltiples cargos dentro de las morales TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., S.A. DE C.V. Y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., así como de otras morales dedicadas al mismo ramo comercial y que presentan inconsistencias en su creación, como se muestra a continuación:

➤ RAFAEL ZAGA TAWIL

Es accionista en:

- TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.
- ZATYS, S.A. DE C.V.
- GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V.

Es presidente en:

- TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.
- ZATYS, S.A. DE C.V.





17

➤ **TEÓFILO ZAGA TAWIL**

Es secretario en:

- TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.

Es representante legal de:

- Powergreen Technologies, S.A. de C.V.
- Alvic Labels, S.A. de C.V.
- Alvicsa Comercial, S.A. de C.V.
- Controladora G I Vicza, S.A. de C.V.
- Grupo Industrial Vicza, S.A. de C.V.
- Grupo Viczamex, S.A. de C.V.
- Hilaturas Vicza, S.A. de C.V.
- Hilvitex, S.A. de C.V.
- Corporacion E.R.T., S.A. de C.V.
- Corporacion Givic, S.A. de C.V.
- Dilavi, S.A. de C.V.
- Givic Investments, S.A. de C.V.
- Grupo Telra, S.A. de C.V.
- Grupo Zarte Internacional, S.A. de C.V.
- Inmobiliaria Parza, S.A. de C.V.
- Tejidos Vicsa, S.A. de C.V.
- Consorcio Teamza, S.A. de C.V.
- Proyectos Teamza, S.A. de C.V.
- Zagas Holdings, S.A. de C.V.

➤ **MAX EL MANN ARAZI**

Es socio o accionista en:

- Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
- Hardware Enterprises de México, S.A. de C.V.
- Everglades Properties, S. de R.L. de C.V.
- Malecón Rentals Apartments, S. de R.L. de C.V.
- Nmb Administración, S. de R.L. de C.V.
- Logística HD, S.A. de C.V.





15

- E-Group Holding, S.A. de C.V.
- Powergreen Technologies, S.A. de C.V.
- Super Plaza Ecatepec, A. S.

Es presidente en:

- Everglades Properties, S. de R.L. de C.V.

Es apoderado legal en:

- Everglades Properties, S. de RL. de C.V.
- Malecón Rentals Apartments, S. de R.L. de C.V.
- Nmb Administración, S. de R.L. de C.V.
- Logística H,D S.A. de C.V.

Es vocal en:

- E-Group Holding, S.A. de C.V.

➤ EL MANN ARAZI ANDRÉ

Es accionista en:

- Controladora de Activos, S.C.
- GPS NY Office, S.A. de C.V.
- Multifamily Services, S.A. de C.V.
- NMB Administración, S. de R.L. de C.V.
- NZ Multifam Construcción, S.A.
- Parks Concentradora Servicios Financieros, S.A.
- PRK Constructora, S.A. de C.V.
- Resorts Advisory, S.C.
- Riverside Properties, S. de R.L. de C.V.
- Servicios y Consultoria Madija, S.A. de C.V.
- E-Group Holding, S.A. de C.V.
- Powergreen Technologies, S.A. de C.V.

Es representante legal de:

- Administración de Desarrollos Egs, S.A. de C.V.
- Gps Ny Office, S.A. de C.V.
- Logística HD, S.A. de C.V.





19

- Malecon Rentals Apartments, S. De R.L. De C.V.
- Multifamily Services, S.A. de C.V.
- Nmb Administración, S. de R.L. de C.V.
- Prk Constructora, S.A. de C.V.
- Riverside Properties, S. de R.L. de C.V.
- Servicios Y Consultoría Madija, S.A. de C.V.
- Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
- Hardware Enterprises de México, S.A. de C.V.
- Super Plaza Ecatepec, A. S.

Es tesorero en:

- E-Group Holding, S.A. de C.V.

Como se pudo apreciar, las morales TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V. EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V. se constituyeron de una forma irregular, lo que evidencia que las mismas están interrelacionadas por la coincidencia de accionistas, aunado a que son de reciente creación, y sumando a que RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI registraron múltiples cargos dentro de éstas, y en otras entidades, no se descarta que estén funcionando bajo un esquema de entidades fantasma o fachada, cuyo propósito pudo haber sido la simulación de actos jurídicos, en este caso, para obtener ingresos mediante contratos públicos a los cuales no se dan cumplimiento como en el caso de TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., que como fue observado al inicio de la presente como antecedente del comportamiento irregular de la misma, quien se vio beneficiada con una importante suma de recursos derivado de un contrato con el INFONAVIT, cuyo objeto no se cumplimentó en su totalidad.

SE IDENTIFICÓ QUE TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V. Y EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V. PRESENTARON CARACTERÍSTICAS A LAS OBSERVADAS EN LAS ENTIDADES CONOCIDAS COMO EMPRESAS "FANTASMA" O "FACHADA", YA QUE COMPARTEN DATOS DE IDENTIFICACIÓN CON OTROS SUJETOS, COMPORTAMIENTO SIMILAR DETECTADO EN EL CASO DE EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V.



20

Se agrega a lo anteriormente señalado que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., S.A. DE C.V. Y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., así como RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI, sujetos quienes las conformaron, presentan una serie de coincidencias en sus datos de identificación, como son el domicilio, teléfono y correo electrónico; tal y como se expone en seguida:

➤ TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.

La moral antes referida cuenta con coincidencias por domicilio con la empresa GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., como se expone en el cuadro siguiente:

#	DOMICILIO	NOMBRE	RFC
1	PASEO DE TAMARINDOS 90 T1 22, BOSQUES DE LAS LOMAS, CUAJIMALPA DE MORELOS	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	G1T140507U19

Asimismo, TELRA REALTY, S.A. DE C.V. presenta coincidencias por teléfono con diversas morales que fueron creadas por los mismos sujetos, que interactúan financieramente por elevadas cantidades con la sociedad mercantil analizada, además de que presentan inconsistencias en sus perfiles transaccionales y comerciales, las cuales se enlistan a continuación:

#	TELÉFONO	NOMBRE	FECHA NACIMIENTO
1	5550811300	EAIS GROUP SA PI DE CV	EGR1902274Q7
2		RODRIGUEZ Y ARELLANO ALFONSO FRANCISCO DE PAULA	25/02/1948
3	5550811316	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	G1T140507U19
4		ZAGA TAWIL RAFAEL	ZATR701127BVA
5	5550811317	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	G1T140507U19
6		POWERGREEN TECHNOLOGIES SA DE CV	PTE110801P68
7		ZAGA TAWIL RAFAEL	ZATR701127BVA

Del cuadro anterior, es importante señalar que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. comparte números de teléfono con RAFAEL ZAGA TAWIL, quien es uno de sus accionistas, así como con la moral EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., los cuales forman parte del esquema denunciado.

➤ EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V.

[Handwritten signature]



1

En el caso de la moral denunciada se observó que ésta presenta coincidencias por domicilio con dos morales con las cuales transaccionan elevadas cantidades de dinero sin una aparente justificación. Morales que se enlistan a continuación:

NO	DOMICILIO	RFC / FN RELACIONADO	NOMBRE O DENOMINACIÓN
1	PASEO DE LOS TAMARINDOS 90 TI P22 BOSQUES DE LAS LOMAS	PTE110801P68	POWERGREEN TECHNOLOGIES SA DE CV
2		REA1902271J0	REAIS SA PI DE CV

De igual manera se identificó que EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V. presenta coincidencias de teléfono con las personas físicas y morales siguientes:

NO	TELÉFONO	RFC	NOMBRE Y O RAZÓN SOCIAL
1	5550811300	25/02/1948	RODRIGUEZ Y ARELLANO ALFONSO FRANCISCO DE PAULA
2	5550811300	07/05/2014	TELRA REALTY SAPI DE CV
3	5550811300	REA1902271J0	REAIS SA PI DE CV

➤ GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V.

La moral GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V. presenta coincidencias por domicilio con los mismos sujetos que aparecen en las empresas anteriores, tal y como se advierte en el cuadro anexo:

NO	DOMICILIO	RFC / FN RELACIONADO	NOMBRE O DENOMINACIÓN
1	PASEO DE TAMARINDOS 90 TORRE 1 22 COLONIA BOSQUES DE LAS LOMAS, CUAJIMALPA DE MORELOS	01/08/2011	POWERGREEN TECHNOLOGIES SA DE CV
2		27/11/1970	ZAGA TAWIL RAFAEL
3		07/05/2014	TELRA REALTY SAPI DE CV

Asimismo, GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V. presenta coincidencias de teléfono con las personas que se enlista a continuación:

NO	TELÉFONO	RFC	NOMBRE Y O RAZÓN SOCIAL
1	5525933310	RAS150311DH9	RHYA ASOCIADOS SA DE CV
2		YAGA860728J34	YANEZ GUZMAN ANALLELY
3	5550811316	TRE140507122	TELRA REALTY SAPI DE CV
4		ZATR701127BVA	ZAGA TAWIL RAFAEL

➤ RAFAEL ZAGA TAWIL

El sujeto analizado presentó coincidencias por domicilio con dos morales y dos personas físicas que se señalan a continuación:





22

#	DOMICILIO	RFC	NOMBRE
1	PASEO DE LOS AHUEHUETES NORTE 813 2 11700	MIAJ920907L D8	MIZRAHI ASKENAZI JOSE
2	PASEO DE LOS TAMARINDOS 90 TORRE 1 22 BOSQUES DE LAS LOMAS	GIT140507UI9	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV
3	CTO INDUSTRIAL 24 54070	GIV9506206K 3	GRUPO INDUSTRIAL VICZA, S.A. DE C.V
4	PASEO DE LOS AHUEHUETES NORTE 813 CASA 2 11	18/07/1967	ASKENAZI DE MIZRAHI MERY

De igual manera se conoció que RAFAEL ZAGA TAWIL presenta coincidencias por teléfono con once personas físicas y morales con los que transacciona elevadas cantidades de dinero, sin que se advierta que cuentan con un vínculo comercial, los cuales se enlista a continuación:

#	TELEFONO	RFC	NOMBRE
1	5541590870	04/10/1951	TAWIL MIZRAHI VICTORIA
2		ZASE961227J91	ZAGA SACAL ELIAS
3	5550811316	GIT140507UI9	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV
4	5550811317	01/08/2011	POWERGREEN TECHNOLOGIES SA DE CV
5	5553217700	01/09/1974	ZAGA TAWIL TEOFILO
6		NAS080711284	NASACOPAC S A DE C V
7		NIP101014886	NEGOCIOS INTEGRADOS PROTEGE S A DE C V
8		GVI0511216PO	GRUPO VICZA SA DE CV
9		ACO070731NPO	ALVICZA COMERCIAL S A DE C V
10		GVI0511216PO	GRUPO VICZA SA DE CV
11	5553217703	XXX000000XXX	ALVICZA COMERCIAL SA DE CV

➤ TEÓFILO ZAGA TAWIL

El sujeto en estudio presenta coincidencias de domicilio con la moral POWERGREEN TECHNOLOGIES, S.A. DE C.V., con una aparente Universidad de California, así como con una persona de nombre ALEGRE SACAL EL MANN, probablemente familiar de las personas físicas en estudio, tal y como se desprende del cuadro siguiente:

N O	DOMICILIO	RFC / FN RELACIONADO	NOMBRE O DENOMINACIÓN
1	Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Int. 22, Col. Bosques de las Lomas, C.P.05120, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México	PTE110801P68	POWERGREEN TECHNOLOGIES SA DE CV
2	Prados Sur 140, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México	USC050712QX 4	UNIVERSITY OF SOUTHERN CALIFORNIA
3	Ahuehuetes Nte 845, Casa 3, Col. Bosques de las Lomas, C.P.11700, Miguel Hidalgo, Ciudad de México	SAEA7611253E 4	SACAL EL-MANN ALEGRE



3

Asimismo, se conoció que TEÓFILO ZAGA TAWIL presenta coincidencias por teléfono, con las personas físicas y morales que se enlista a continuación:

NO	TELÉFONO	RFC	NOMBRE Y O RAZÓN SOCIAL
1	5552451047	SAEA7611253E4	SACAL EL-MANN ALEGRE
2	5553217700	NAS080711284	NASACOPAC SA DE CV
3		NIP101014886	NEGOCIOS INTEGRADOS PROTEGE S A DE C V
4		GVI0511216PO	GRUPO VICZA SA DE CV
5		ZATR701127BVA	ZAGA TAWIL RAFAEL
6		ACO070731NPO	ALVICZA COMERCIAL SA DE CV
7	55652222	GDI030703446	GRUPO DILAVI SA DE CV
8		CGI011010DR4	CONTROLADORA G.I. VICZA SA DE CV
9		DIL950328IFA	DILAVI SA DE CV
10		CAR021030FL4	CARAYA SA DE CV

➤ MAX EL MANN ARAZI

En el caso del sujeto mencionado, se observó que los domicilios que manifestó ante las instituciones financieras y autoridad fiscal, presenta coincidencias con 39 personas físicas y morales como se muestra en seguida:

NO	DOMICILIO	RFC / FN	NOMBRE Y O RAZÓN SOCIAL
1	EMERSON 137, COL. POLANCO, CP 11570, CIUDAD DE MÉXICO (NO SE CONOCE NUMERO INTERIOR DE SUJETO INVESTIGADO)	27/01/1970	ARAMBURU ITURBE ALO A
2		AIDA420627272	ATTIE DAYAN Y COOP ABUDE
3		27/11/1976	CAMPOS MURGA FELIPE
4		CEM891110JR2	CONJUNTO EMERSON, SA DE CV (OBRA MÉRIDA)
5		COA400314GY2	DAVID CHOMER Y COPROPIETARIOS PROYECTO CANCÚN
6		08/07/1983	DEL CORRAL CERVERA MARIA
7		04/07/1972	DIAZ BOJORGES ARTURO
8		EAAM53080935A	ELMANN ARAZI Y CO PRYJ3 MOISES
9		FEDA760304MZ2	FLEISCHMANN DANIELA
10		FOSA851005H82	FORMENTO SERRENTINO AUGUSTO
11		15/06/1928	GARCIA C MERCEDES
12		04/10/1971	GAVILÁN MARTIN FRANCISCO JAVIER
13		GOCC710522SL4	GONZALEZ CHAPA CARLOS ALBERTO
14		MAAM5308094N 4	MANN ARAZI MOISÉS EL
15		NADK4405032N 0	NANNIG DIAZ KAETELIES
16		PNB92003175N	PROMOTORA NAL DE BODEGAS SA CV
17		22/11/1977	SANCHEZ GARCIA JOAQUÍN
18		TECM720720V31	TELES DE CARVALHO CERQUEIRA JOSE MANUEL
19		UIPE5909284Y2	URIBE PADILLA ELIZABETH MYRIAM
20	BOSQUE DE TAMARINDOS B14 400, COL. BOSQUES DE LAS LOMAS, CP 5120, CIUDAD DE MÉXICO	07/10/2005	ADMINISTRADORA Y OPERADORA PROFESIONAL DE INMUEBLES SA DE CV
21		EAAM590708991	ARAZI Y COPS PROYECTO CEYLAN MAX EL MANN
22		21/11/2005	BANCA MIFEL S.A FID 642/2005 SA
23		CSA071112LE4	CANCUN SUN & GOLF COUNTRY CLUB SAPI DE CV
24		22/10/2005	CONSTRUCTORA Y FRACCIONADORA LA JOYA SA DE CV
25		DTP020828IX4	DESARROLLOS TULTI-PARK, S.A. DE C.V.
26		07/08/2006	DESARROLLOS TURÍSTICOS PASO VICTORIA SA DE CV
27		09/08/1953	ELMANN ARAZI LAGO G MOISES
28		EAAM5308094N 4	ELMANN ARAZI MOISÉS
29		EAAA6405104P7	ELMANN ARAZI PERINORTE 2 ANDRE
30		JABK670209DY2	JAFIF BUZALI KAREN



24

NO	DOMICILIO	RFC / FN	NOMBRE Y O RAZÓN SOCIAL
31		29/07/2005	LAS AMÉRICAS CANCÚN II SC
32		15/01/2004	LAS AMÉRICAS CHETUMAL SC
33		29/06/1901	LAS AMÉRICAS MÉRIDA, S. C.
34		SAME491109HH1	SACAL MICHA COOPS CANCÚN 2 ELÍAS
35		SAC020913IX5	SÚPER ABASTOS CENTRALES COMERCIALES, SA DE CV
36	MIGUEL LERDO DE TEJADA 206 INT. 3, AZCAPOTZALCO, CIUDAD DE MÉXICO	EAPM530809G54	ELMAN PROYECTO REFORMA MOISÉS
37		GVA931020V34	GRUPO VALLEJO SA DE CV
38		PIU810922ECA	PROMOTORA INMOBILIARIA UNIVERSO SA DE CV
39		SAME491109KA6	SACAL MICHA ELÍAS

Tomando en consideración el cuadro anterior, llama la atención que MAX EL MANN ARAZI cuenta con tres registros de direcciones de domicilio diferentes y los cuales aparentemente comparte con un grupo de sujetos y morales con los que se desconoce qué tipo de relación tenga, por lo que resulta anormal dicha situación y hace suponer que la finalidad por la cual manifestó ante las autoridades del país tres inmuebles diferentes como domicilio fiscal y corporativo, es para confundir y ocultar sus verdaderos datos de identificación.

Lo anterior, se corrobora toda vez que MAX EL MANN ARAZI también presenta coincidencias por teléfono con un número elevado de personas, como se muestra en el cuadro siguiente:

NO	TELÉFONO	RFC / FN	NOMBRE Y O RAZÓN SOCIAL
1	2581111	07/10/2005	ADMINISTRADORA Y OPERADORA PROFESIONAL DE INMUEBLES SA DE CV
2		19/05/1993	AEROTRANSP. EMPRESARIALES, S.A. DE C.V.
3		EAAM590708991	ARAZI Y COPS PROYECTO CEYLAN MAX EL MANN
4		AIDA420627272	ATTIE DAYAN Y COOP ABUDE
5		BMI0210149E2	BANCA MIFEL, S.A. FIDEICOMISO 338/2002 (CANCÚN 3) SA
6		12/11/2007	CANCUN SUN & GOLF COUNTRY CLUB SAPI DE CV
7		CARM610305S34	CASTRO RAMOS MARTINEZ MARGARITA EUGENIA
8		COPE680901D89	CHOMER CHEREM COPS PROY LEGARIA EDGAR
9		CEM891110JR2	CONJUNTO EMERSON, SA DE CV (OBRA MÉRIDA)
10		19/12/2003	CONSTRUCTORA E INMOB PUERTO AVENTURAS SA DE CV
11		22/10/2005	CONSTRUCTORA Y FRACCIONADORA LA JOYA SA DE CV
12		CDT020829HA4	CONTROLADORA DE DESARROLLOS TULTITLAN, S.A. DE C.V.
13		31/05/2012	COORDINADORA DE INMUEBLES INDUSTRIALES SA DE CV
14		14/03/2002	CREATIVIDAD EN ADMINISTRACIÓN CORPORATIVA, S.C.
15		COA400314GY2	DAVID CHOMER Y COPROPIETARIOS PROYECTO CANCÚN
16		DTU020829N66	DESARROLLOS MULTI-PARK SA DE CV
17		07/08/2006	DESARROLLOS TURÍSTICOS PASO VICTORIA SA DE CV
18		28/03/1980	DIST DE PINTURAS OBREGÓN SA CV
19		EIN020319551	E DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.
20		28/06/2006	ECATEPEC FIDEICOMISO 721/2006
21		EAAA6405101X4	ELMANN ARAZI ANDRE
22		EAAM5308094N4	ELMANN ARAZI MOISÉS
23		EAAA6405104P7	ELMANN ARAZI PERINORTE 2 ANDRE
24		23/05/2006	FIDEICOMISO 700 2006 SAN JOSE SEGUNDA ETAPA
25		16/04/2007	FIDEICOMISO 802-2007 FIDEICOMISO SANTA FE
26		23/04/2007	FIDEICOMISO 816/2007 TEPEJI DEL RIO
27		10/08/2007	FIDEICOMISO 838 2007 RENTA LOS REYES
28		04/12/1968	INMOBILIARIA MASOF SA CV
29		11/10/1994	INMOBILIARIA MASOF SA CV
30		JABK670209DY2	JAFIF BUZALI KAREN





25

NO	TELÉFONO	RFC / FN	NOMBRE Y O RAZÓN SOCIAL
31		29/06/2006	JOYA FIDEICOMISO 722/2006
32		26/05/2004	LA AMÉRICAS PLAYA DEL CARMEN, SA DE CV
33		29/07/2005	LAS AMÉRICAS CANCÚN II SC
34		26/08/1998	LAS AMÉRICAS CANCÚN, S.C.
35		15/01/2004	LAS AMÉRICAS CHETUMAL SC
36		29/06/1901	LAS AMÉRICAS MÉRIDA, S. C.
37		MAAM5308094N4	MANN ARAZI MOISÉS EL
38		MHA020507MK9	MUNDO HABITATT SA DE CV
39		14/09/2004	NUEVO MALECÓN CANCÚN SA DE CV
40		07/08/2006	PARKS DESARROLLADORA SA DE CV
41		PIN910306AF7	PINTAFACIL S A DE CV
42		PIN880210GR4	PINTARAMA SA DE CV
43		28/08/1992	PROMOTORA EL TIGRE SA CV
44		PIU810922ECA	PROMOTORA INMOBILIARIA UNIVERSO SA DE CV
45		PNB92003175N	PROMOTORA NAL DE BODEGAS SA CV
46		PRE920330T29	PROMOTORA RENTIMEX SA DE CV
47		SAME491109HH1	SACAL MICHA COOPS CANCÚN 2 ELÍAS
48		SAME491109KA6	SACAL MICHA ELÍAS
49		18/03/2004	SOLUCIONES TECNOLÓGICAS TRANSNACIONALES SA DE CV
50		SAC020913IX5	SÚPER ABASTOS CENTRALES COMERCIALES, SA DE CV
51		BMI0210148E2	BANCA MIFEL 338/2002
52		DTU020829N66	DESARROLLOS TULTIPARK
53		DBM11011043A	DEUTSCHE BANK MÉXICO, SA, DIVISIÓN FIDUCIARIA F/1401
54		EAAA640510IX4	EL MANN ARAZI ANDRE
55		EAAM5308094N4	EL MANN ARAZI MOUSSA
56	52581131	FCT070423LA9	FIDEICOMISO "816/2007" " TEPEJI DEL RIO"
57		FDM1504306S0	FIDEICOMISO 2072
58		FPI150921B93	FIDEICOMISO PARQUE INDUSTRIAL TEYAHUALCO
59		FQU120625EM7	FIDEICOMISO QUERÉTARO 1487/2012
60		SAME491109KA6	SACAL MICHA ELÍAS
61	2038187	RERR6612193K0	REYNOSO RAMIREZ RICARDO
62	2038187	SAME491109KA6	SACAL MICHA ELÍAS

➤ ANDRÉ EL MANN ARAZI

En el caso del sujeto analizado, se identificó que también presenta múltiples coincidencias por domicilio con personas físicas y morales con las que no tiene relación comercial aparente, mismas que se enlistan a continuación:

#	DOMICILIO	RFC	NOMBRE
1	ANTONIO DOVALI JAIME 70 1210	01/01/1960	0231912029 GE CF MEXICO SA DE CV CALLE ANTONIO DOVALI JAIME 0231912029 GE CF MEXICO SA DE CV CALLE ANTONIO DOVALI JAIME 0231912029 GE CF MEXICO SA DE CV CALLE ANTONIO DOVALI JAIME
2		01/01/1960	0246565023 GE CAPITAL CEF MEXICO S DE RL DE CV CALLE ANTON 0246565023 GE CAPITAL CEF MEXICO S DE RL DE CV CALLE ANTON 0246565023 GE CAPITAL CEF MEXICO S DE RL DE CV CALLE ANTON
3		APM9804294N6	AGRIBRANDS PURINA MEXICO S DE RL DE
4		ARE1610204T4	ALF RECURSOS SAPI SA DE CV
5		AMM140925D72	ALLOY MF MEXICO S DE RL DE CV
6		05/11/1975	ATHENS KAYA CUNEYT
7		BME910913BA2	BIMCA Y ASOCIADOS SA DE CV
8		BDE8106261W7	BLACK AND DECKER, S.A. DE C.V.
9		CME8909276S1	CARGILL DE MEXICO, S.A. DE C.V.
10		CSE640228IE3	CARGILL SERVICIOS S DE RL DE CV
11		CSE640228IE3	CARGILL SERVICIOS, S. DE R. L. DE C.V.





26

#	DOMICILIO	RFC	NOMBRE
1		CME98120	
2		BVE4	CINEPOLIS DE MEXICO SA DE CV
1		CVA04102	
3		7H80	CONCESIONARIA VUELA COMPANIA DE AVIACION SAPI DE CV
1		CVA051027	
4		IF8	CONTROLADORA VUELA COMPAÑIA DE AVIACION S.A.B DE C.V
1		DCC12062	
5		68U8	DISPERSORA C CLARO SA DE CV
1		27/09/1973	ECHEVERRY REVELO ADRIANA JUDITH
1		EFM15072	
7		4B12	ELEMENT FLEET MAGEMENT CORPORATION MEXICO S.A. DE C.V.
1		GCC96032	
8		SDK7	ENGECAP HOLDING S DE RL DE CV
1		GCL95070	
9		SUQ8	ENGECAP FIN , S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R.
2		GCM98061	
0		28E5	ENGECAP FIN, S.A. DE C.V. SOFOM ENR
2		GCC96032	
1		SDK7	ENGECAP HOLDING S DE R.L DE CV
2		GCM98061	
2		28E5	ENGECAP S. DE R.L DE C.V.
2		08/04/1980	ESPINOZA BARRERA KAREN DEL ROCIO
3		GCC96032	
4		SDX7	GCC96032SDX7
2		GCC96032	
5		SDK7	GE CAPITAL CEF DE MEXICO
2		GCL95070	
6		SUQ8	GE FINANCIAL MEXICO, S.A. DE C.V. SOFOM ENR
2		AGR98062	
7		2Q71	GE GRID SOLUTIONS SA DE CV
2		GIM960102	
8		N22	GE INTERNATIONAL MEXICO S DE RL DE CV
2		GSE05062	
9		2EY4	GENWORTH SERVICIOS S DE RL DE CV
3		23/01/1975	GIL PEREZ CESAR AUGUSTO
0		HON641119	
3		J17	HONEYWELL SA DE CV
1		LERF52031	
3		88S3	LEYVA DE LA ROSA FILIBERTO
2		LMS180712	
3		ED2	LOCOMOTIVE MANUFACTURING AND SERVICES SA DE CV
3		LLR151217H	
4		95	LP LOGISTICA EN RECURSOS HUMANOS S DE RL DE CV
3		OHS130813	
5		3BA	OPERADORA DE HOTELES SAMARA SA DE CV
3		PEM98013	
6		ORW2	PEARSON EDUCACION E MEXICO SA DE CV
3		PLO970612	
7		5X8	PENSKE LOGISTICA SA DE C V
3		PSA970612	
8		394	PENSKE SERVICIOS DE ADMINISTRACION SA DE CV
3		PSE031211S	
9		14	PROAOASS SERVICIOS S DE RL DE CV
4		SCP140925	
0		384	SERVICIOS CORPORATIVOS EL PANAL SA DE CV
4		SER09022	
1		0155	SERVINUTRISA SA DE CV
4		SRH94100	
2		4ERA	SIEGFRIED RHEIN SA DE CV
4		TPR000315	
3		LD1	TELEVISION PRODUCTS RETAIL SA DE CV
4		TCI121023F	
4		10	TENEDORA DE CINES, S.A. DE C.V.
4		TSU960813	
5		1A7	TRANSPORTES SURI SA DE CV
4		VAV161031	
6		6XA	VUELA AVIACION SA
4		XSU120717	
7		NZ1	XL SERVICES UK LIMITED
4	BOSQUE DE CASUARINAS 6, CP 5120	EAMA5907	
8		08990	EL MANN ARAZI MAX
4		EAJC89013	
9		0191	EL MANN JAFIF CHARLES
5		EAJJ90122	
0		61J4	EL MANN JAFIF JACOBO
5		AAMT7607	
1		23ML3	ABADI MARCOS TEOFILO
5		22/09/1961	ALVAREZ LLUIS JUAN CARLOS
5		BMC0607	
3		05DLO	BURO MEXICANO DE CONSULTORES EN SEGURIDAD INFORMATICA SA DE CV
5		FSE101215	
4		NNA	F2 SERVICES S.C.
5		FUA100721	
5		891	FIBRAUNO ADMINISTRACIOS SA DE CV
5		FQU12062	
6		SEM7	FIDEICOMISO QUERETARO 1487 2012
5		HEAE5308	
7		158D5	HERNANDEZ ADAME MARIA ESTHER
5		IDE030127	
8		SP7	INMOBILIARIA DELMIR S A DE C V
5		LOUA6505	
9		11XXX	LOBEIRA URISTA ALEJANDRA





27

#	DOMICILIO	RFC	NOMBRE
60		PCC131014 B13	POPOCATEPETL 114 SA DE CV
61		SAMA3810 22CGO	SAADIA MUSSALI ABRAHIM ZAKI
62		TMC1111245 E1	TLALPAN 1442 SA DE CV
63	BOSQUE DE TAMARINDOS B 14 400	07/10/2005	ADMINISTRADORA Y OPERADORA PROFESIONAL DE INMUEBLES SA DE CV
64		EAAM5907 08991	ARAZI Y COPS PROYECTO CEYLAN MAX EL MANN
65		21/11/2005	BANCA MIFEL S.A FID 642/2005 SA
66		03/12/1993	BANCA MIFEL SA FID 802/2007 SA
67		12/11/2007	CANCUN SUN & GOLF COUNTRY CLUB SAPI DE CV
68		22/10/2005	CONSTRUCTORA Y FRACCIONADORA LA JOYA SA DE CV
69		DTP02082 BIX4	DESARROLLOS MULTI-PARK, S.A. DE C.V.
70		07/08/2006	DESARROLLOS TURISTICOS PASO VICTORIA SA DE CV
71		EAAM5308 09E84	ELMANN ARAZI COOPS CHETUMAL MOISES
72		09/08/1953	ELMANN ARAZI LAGO G MOISES
73		08/07/1959	ELMANN ARAZI MAX
74		EAAM5308 094N4	ELMANN ARAZI MOISES
75		08/07/1959	ELMANN ARAZI PALMA 2 MAX
76		EAAM5308 094N4	ELMANN ARAZI Y COOPS MOISES
77		JABK6702 09DY2	JAFIF BUZALI KAREN
78		29/07/2005	LAS AMERICAS CANCUN II SC
79		15/01/2004	LAS AMERICAS CHETUMAL SC
80		29/06/1901	LAS AMERICAS MERIDA, S. C.
81		SAME4911 09HH1	SACAL MICHA COOPS CANCUN 2 ELIAS
82		SACO20913 IX5	SUPER ABASTOS CENTRALES COMERCIALES, SA DE CV
83	SACO20913 IX5	SUPER ABASTOS CENTRALES COMERCIALES, SA DE CV	

De igual forma, ANDRÉ EL MANN ARAZI presentó coincidencias por teléfono con 16 sujetos como se muestra en el cuadro siguiente:

#	TELÉFONO	RFC	NOMBRE
1	0052581120	13/04/2015	AZKIG MACROCONTROLADORA SAPI DE CV
2	5552581120	09/01/2003	BANCA MIFEL S A INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE DIVISION FIDUCIARIA F368 2003
3	0052581120	15/12/2005	BANCA MIFEL SA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO MIFEL FID 669
4	5552581120	BVM951002LX 0	BANCO VE POR MAS SA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FID 102
5	5552581120	02/10/1995	BANCO VE POR MAS SA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO 22 MULTIFAMILY
6	0052581120	08/08/2013	BRANCH MANAGEMENT SAPI DE CV
7	5552581120	12/11/2007	CANCUN SUN GOLF COUNTRY CLUB SAPI DE CV
8	5552581120	16/10/2006	E GROUP HOLDING SA DE CV
9	5552581120	15/12/2010	F1 MANAGEMENT SC
10	5552581120	FSE101215NNA	F2 SERVICES SC
11	52-58-11-20	FUA100721891	FIBRA UNO ADMINISTRACION SA DE CV
12	5552581120	14/12/2006	FIDEICOMISO SAMARA 773 2006
13	5552581120	GACN8002157 64	GARCIA CERVANTES NOE
14	5552581120	IMP0101025Y3	INNOVACION EN MARCAS DE PRESTIGIO SA DE CV
15	5552581120	05/11/2004	PARK TOWER SA DE CV



28

1	52-58-11-20 52-58-	SAME491109K	
6	11-20	A6	SACAL MICHA ELIAS

Cabe señalar que además de lo anterior, se identificó que ANDRÉ EL MANN ARAZI, registró 176 coincidencias adicionales relacionadas con el número de teléfono 52581111, como se muestra en seguida:

#	TELÉFONO	RFC	NOMBRE
1	5552581111	ADE170424NY6	ADMINISTRACION DE DESARROLLOS EGS SA DE CV
2	2581111	07/10/2005	ADMINISTRADORA Y OPERADORA PROFESIONAL DE INMUEBLES SA DE CV
3	5552581111	AEM930519HA7	AEROTRANSP. EMPRESARIALES S.A. DE C.V.
4	2581111	EAAM590708991	ARAZI Y COPS PROYECTO CEYLAN MAX EL MANN
5	2581111	AIDA420627272	ATTIE DAYAN Y COOP ABUDE
6	5552581111	AILI710521B24	ATTIE LANIADO ISAAC
7	2581111	BMI0210149E2	BANCA MIFEL, S.A. FIDEICOMISO 338/2002 (CANCUN 3) SA
8	2581111	30/04/2001	BANCA MIFEL FID 631/2005 SA
9	2581111	15/12/2005	BANCA MIFEL FID 669 2005 RENTAS TAXCO
10	5552581111	BMF030516EA A	BANCA MIFEL S.A FID 368 2003
11	2581111	21/11/2005	BANCA MIFEL S.A FID 642/2005 SA
12	2581111	BMF030304000	BANCA MIFEL SA FID 356/2003
13	2581111	10/03/2004	BANCA MIFEL SA FID 435/2004 SA
14	2581111	BMF050331IHA	BANCA MIFEL SA FID 547 / 2005 SA
15	2581111	15/10/2005	BANCA MIFEL SA FID 628/2005 SA
16	2581111	20/12/2005	BANCA MIFEL SA FID 669/2005 SA
17	2581111	15/12/2005	BANCA MIFEL SA FID 669/2005 TAXCO
18	2581111	03/12/1993	BANCA MIFEL SA FID 802/2007 SA
19	5552581111	BMI050102CZ2	BANCA MIFEL SA IBM GPO FIN MIFEL DIV FID 547 2005
20	5552581111	PIN090907TS6	BANCA MIFEL SA IBM GPO FINANCIERO MI
21	5552581111	07/09/2009	BANCA MIFEL SA IBM GPO FINANCIERO MI
22	02581111	BMF030516EA A	BANCA MIFEL, S.A FID 368.2003
23	5552581111	BMF030516EA A	BANCA MIFEL, S.A FID 368.2003
24	2581111	BMF030516EA A	BANCA MIFEL, S.A FID 368/2003
25	2581111	16/05/2003	BANCA MIFEL, S.A FID 368/2003
26	2581111	06/02/2002	BANCA MIFEL, S.A. FID 244/2002 CELAYA SA
27	2581111	BMF0202064N 4	BANCA MIFEL, S.A. FID 244/2002 LERMA
28	2581111	06/02/2002	BANCA MIFEL, S.A. FID 244/2002 LERMA
29	2581111	BMF0202064N 4	BANCA MIFEL, S.A. FID 244/2002 MARAVILLAS
30	2581111	06/02/2002	BANCA MIFEL, S.A. FID 244/2002 MARAVILLAS
31	2581111	BMF0202064N 4	BANCA MIFEL, S.A. FID 244/2002 MONTERREY
32	2581111	BMF0202064N 4	BANCA MIFEL, S.A. FID 244/2002 VIA MORELOS
33	2581111	06/02/2002	BANCA MIFEL, S.A. FID 244/2002 VIA MORELOS
34	2581111	BMF0202064N 4	BANCA MIFEL, S.A. FID. 244/2002
35	2581111	06/02/2002	BANCA MIFEL, S.A. FID. 244/2002
36	2581111	BMF020206C2 3	BANCA MIFEL, S.A. FID. 244/2002 PALMA 2 SA
37	5552581111	BMI0210148E2	BANCA MIFEL, S.A. FID. 338.2002
38	2581111	BMI0210148E2	BANCA MIFEL, S.A. FID. 338/2002
39	2581111	14/10/2002	BANCA MIFEL, S.A. FID. 338/2002
40	2581111	31/03/2005	BANCA MIFEL, S.A. FID. 547/2005 RTA SA
41	5552581111	PIN090907TS6	BANCA MIFEL, S.A. IBM GPO FINANCIERO MI
42	2581111	BMF0104305T6	BANCA MIFEL, SA FID/169/2001
43	2581111	30/04/2001	BANCA MIFEL, SA FID/169/2001
44	5552581111	BMF0104305T6	BANCA MIFEL, SA FIDEICOMISO 184.2001
45	2581111	BMF0104305T6	BANCA MIFEL, SA FIDEICOMISO 184/2001
46	2581111	30/04/1901	BANCA MIFEL, SA FIDEICOMISO 184/2001





29

#	TELÉFONO	RFC	NOMBRE
47	5552581111	BVM180502NH 9	BANCO VE POR MAS FIDEICOMISO 432 RE 156
48	5552581111	BVM180502843	BANCO VE POR MAS, SA FIDEICOMISO 43 ISLA VALLARTA
49	5552581111	BMA1308089H 4	BRANCH MANAGEMENT SAPI DE CV
50	2581111	12/11/2007	CANCUN SUN & GOLF COUNTRY CLUB SAPI DE CV
51	5552581111	CSA071112LE4	CANCUN SUN & GOLF COUNTRY CLUB SAPI DE CV
52	5552581111	CSA071112LE4	CANCUN SUN & GOLF COUNTRY CLUB SAPI DE CV
53	5552581111	CSA071112LE4	CANCUN SUN Y GOLF COUNTRY CLUB SAPI DE CV
54	2581111	CARM610305S3 4	CASTRO RAMOS MARTINEZ MARGARITA EUGENIA
55	2581111	COPE680901D 89	CHOMER CHEREM COPS PROY LEGARIA EDGAR
56	2581111	01/09/1968	CHOMER CHEREM COPS PROY LEGARIA EDGAR
57	2581111	CEM891110JR2	CONJUNTO EMERSON, SA DE CV (OBRA MERIDA)
58	2581111	19/12/2003	CONSTRUCTORA E INMOB PUERTO AVENTURAS SA DE CV
59	2581111	22/10/2005	CONSTRUCTORA Y FRACCIONADORA LA JOYA SA DE CV
60	5552581111	CDT020829HA 4	CONTROLADORA DE DESARROLLO TULTITLAN SA DE CV
61	2581111	CDT020829HA 4	CONTROLADORA DE DESARROLLOS TULTITLAN, S.A. DE C.V.
62	/ 5552581111	CPM080309A13	CONTROLADORA PLAZA CENTRAL MESP SA DE CV
63	2581111	31/05/2012	COORDINADORA DE INMUEBLES INDUSTRIALES SA DE CV
64	5552581111	CI120531GH7	COORDINADORA DE INMUEBLES INDUSTRIALES SA DE CV
65	5552581111	CI120531GH7	COORDINADORA DE INMUEBLES INDUSTRIALES SA DE CV
66	5552581111	CI120531GH7	COORDINADORA DE INMUEBLES INDUSTRIALES SA DE CV
67	2581111	14/03/2002	CREATIVIDAD EN ADMINISTRACION CORPORATIVA, S.C.
68	2581111	COA400314GY2	DAVID CHOMER Y COPROPIETARIOS PROYECTO CANCUN
69	/ 5552581111	DRC100603LJ9	DESARROLLO REFORMA CAPITAL 250 SAPI DE CV
70	5552581111	DRC100603LJ9	DESARROLLO REFORMA CAPITAL 250 SAPI DE CV
71	5552581111	DRC100603LJ9	DESARROLLO REFORMA CAPITAL 250 SAPI DE CV
72	2581111	DTU020829N6 6	DESARROLLOS MULTI-PARK SA DE CV
73	2581111	29/08/2002	DESARROLLOS MULTI-PARK SA DE CV
74	5552581111	DTU020829N6 6	DESARROLLOS MULTI-PARK SA DE CV
75	2581111	DTP020828IX4	DESARROLLOS MULTI-PARK, S.A. DE C.V.
76	2581111	DTU020829N6 6	DESARROLLOS MULTI-PARK, SA. DE C.V. (ETAPA 3)
77	2581111	07/08/2006	DESARROLLOS TURISTICOS PASO VICTORIA SA DE CV
78	5552581111	DTP060807DU 0	DESARROLLOS TURISTICOS PASO VICTORIA SA PI DE CV
79	02581111	DPO800328IA7	DIST DE PINTURAS OBREGON SA CV
80	2581111	28/03/1980	DIST DE PINTURAS OBREGON SA CV
81	5552581111	DPO800328IA7	DIST DE PINTURAS OBREGON SA CV
82	5552581111	ACO020417B43	E ADMINISTRACION Y CONSTRUCCION S.A. DE C.V.
83	2581111	EIN020319551	E DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.
84	2581111	19/03/2002	E DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.
85	5552581111	EAD160304RS0	EA2 ADMINISTRADORA S.A. DE C.V.
86	5552581111	EAD160304RS0	EA2 ADMINISTRADORA SA DE CV
87	5552581111	04/03/2016	EA2 ADMINISTRADORA SA DE CV
88	2581111	28/06/2006	ECATEPEC FIDEICOMISO 721/2006
89	5552581111	04/03/2016	EGS DEVELOPERS SA DE CV
90	5552581111	EAJC8901301D 4	EL MANN JAFIF CHARLES
91	2581111	EAAM530809E 84	ELMANN ARAZI COOPS CHETUMAL MOISES
92	2581111	09/08/1953	ELMANN ARAZI LAGO G MOISES
93	2581111	EAAM5907089 91	ELMANN ARAZI MAX
94	2581111	08/07/1959	ELMANN ARAZI MAX
95	2581111	EAAM5308094 N4	ELMANN ARAZI MOISES
96	2581111	09/08/1953	ELMANN ARAZI MOISES
97	555 2581111	EAAM530809IV 6	ELMANN ARAZI MOISES
98	5552581111	EAAM5308094 N4	ELMANN ARAZI MOISES
99	2581111	08/07/1959	ELMANN ARAZI PALMA 2 MAX
100	2581111	EAAM5308094 N4	ELMANN ARAZI Y COOPS MOISES
101	2581111	09/08/1953	ELMANN ARAZI Y COOPS MOISES





#	TELÉFONO	RFC	NOMBRE
10 2	5552581111	EAAM5308094 N4	ELMANN ARAZI Y COOPS MOISES
10 3	5552581111	EAF830506BY 7	ELMANN FASJA CHARLES
10 4	5552581111	FSE101215NNA	F2 SERVICES S.C.
10 5	5552581111	FSE101215NNA	F2 SERVICES SC
10 6	5552581111	FSE101215NNA	F2 SERVICES SC
10 7	5552581111	FSE101215NNA	F2 SERVICES, SC
10 8	2581111	23/05/2006	FIDEICOMISO 700 2006 SAN JOSE SEGUNDA ETAPA
10 9	5552581111	FSJ060523NM3	FIDEICOMISO 700 2006 SAN JOSE SEGUNDA ETAPA
110 10	2581111	23/05/2006	FIDEICOMISO 700/2006 SAN JOSE SEGUNDA ETAPA
111 11	2581111	16/04/2007	FIDEICOMISO 802-2007 FIDEICOMISO SANTA FE
112 12	2581111	23/04/2007	FIDEICOMISO 816/2007 TEPEJI DEL RIO
113 13	5552581111	FGU070810HL4	FIDEICOMISO 838 2007 GUADALAJARA RENTAS
114 14	2581111	10/08/2007	FIDEICOMISO 838 2007 RENTA LOS REYES
115 15	5552581111	GTM130823CM 2	G TREINTA LA MADRE SA DE CV
116 16	5552581111	GVA931020V34	GRUPO VALLEJO S.A. DE C.V.
117 17	5552581111	GVA931020V34	GRUPO VALLEJO SA DE CV
118 18	2581111	04/12/1968	INMOBILIARIA MASOF SA CV
119 19	2581111	11/10/1994	INMOBILIARIA MASOF SA CV
12 0	2581111	JABK670209D Y2	JAFIF BUZALI KAREN
121 1	2581111	09/02/1967	JAFIF BUZALI KAREN
12 2	5552581111	JFI06062973A	JOYA FIDEICOMISO 722 2006
12 3	5552581111	JFI06062973A	JOYA FIDEICOMISO 722.2006
12 4	2581111	29/06/2006	JOYA FIDEICOMISO 722/2006
12 5	2581111	26/05/2004	LA AMERICAS PLAYA DEL CARMEN, SA DE CV
12 6	2581111	29/07/2005	LAS AMERICAS CANCUN II SC
12 7	2581111	26/08/1998	LAS AMERICAS CANCUN, S.C.
12 8	2581111	15/01/2004	LAS AMERICAS CHETUMAL SC
12 9	2581111	29/06/1901	LAS AMERICAS MERIDA, S. C.
13 0	5552581111	AME010629GZ 6	LAS AMERICAS MERIDA, S. C.
131 1	5552581111	10/05/1964	MANN ARAZI ANDRE
13 2	5552581111	04/10/1969	MANN ARAZI DAVID
13 3	5552581111	08/07/1959	MANN ARAZI MAX
13 4	2581111	MAAM5308094 N4	MANN ARAZI MOISES EL
13 5	555 2581111 0000 / 555 2581111 0000	MAAM530809R 49	MANN ARAZI MOUSSA EL
13 6	/ 5552581111	MAFC830506A 76	MANN FASJA CHARLES EL
13 7	2581111	08/07/1959	MAX EL MANN ARAZI Y COPROPIETARIOS
13 8	5552581111	MDE160304J19	MTK DEVELOPERS SA DE CV
13 9	5552581111	PCE061116AFC	MTTO PARQUE CELAYA SC
14 0	2581111	MHA020507M K9	MUNDO HABITATT SA DE CV
141 1	2581111	07/05/2002	MUNDO HABITATT SA DE CV
14 2	2581111	MNH020507HA 4	MUNDO HABITATT, S.A. DE C.V.
14 3	0258111	NMC040914CT 9	NUEVO MALECON CANCUN SA DE CV

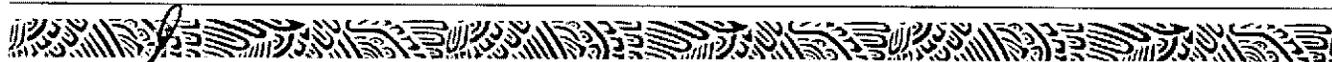




31

#	TELÉFONO	RFC	NOMBRE
14 4	2581111	14/09/2004	NUEVO MALECON CANCUN SA DE CV
14 5	5552581111	NMC040914CT 9	NUEVO MALECON CANCUN SA DE CV
14 6	5552581111	NMC040914CT 9	NUEVO MALECON CANCUN SA DE CV
14 7	5552581111	OHSI308133BA	OPERADORA DE HOTELES SAMARA SA DE CV
14 8	/ 555 2581111 0000	OPJ110628AH1	OPERADORA JUMBO SA DE CV
14 9	2581111	07/08/2006	PARKS DESARROLLADORA SA DE CV
15 0	5552581111	PDE06080764 6	PARKS DESARROLLADORA SA DE CV
15 1	5552581111	PDE06080764 6	PARKS DESARROLLADORA SA DE CV
15 2	5552581111	PHC170118C26	PARKS HOSPITALITY CANCUN SA DE CV
15 3	5552581111	PHC170118C26	PARKS HOSPITALITY CANCUN SA DE CV
15 4	2581111	PIN910306AF7	PINTAFACIL S A DE C V
15 5	2581111	06/03/1991	PINTAFACIL S A DE C V
15 6	2581111	PIN8802106R4	PINTARAMA SA DE CV
15 7	5552581111	01/08/2011	POWERGREEN TECHNOLOGIES SA DE CV
15 8	2581111	28/08/1992	PROMOTORA EL TIGRE SA CV
15 9	2581111	PIU810922ECA	PROMOTORA INMOBILIARIA UNIVERSO SA DE CV
16 0	5552581111	PIU810922ECA	PROMOTORA INMOBILIARIA UNIVERSO SA DE CV
16 1	2581111	PNB92003175N	PROMOTORA NAL DE BODEGAS SA CV
16 2	2581111	PRE920330T29	PROMOTORA RENTIMEX SA DE CV
16 3	5552581111	28/03/2012	REACCION DEPORTIVA SA DE CV
16 4	2581111	SAME491109H H1	SACAL MICHA COOPS CANCUN 2 ELIAS
16 5	2581111	SAME491109KA 6	SACAL MICHA ELIAS
16 6	2581111	09/11/1949	SACAL MICHA ELIAS
16 7	5552581111	SAME491109KA 6	SACAL MICHA ELIAS
16 8	5552581111	SAME491109KA 6	SACAL MICHA ELIAS
16 9	5552581111	SSF110511EA3	SAMARA SANTA FE, S.C.
17 0	2581111	18/03/2004	SOLUCIONES TECNOLOGICAS TRANSNACIONALES SA DE CV
17 1	2581111	SAC020913IX5	SUPER ABASTOS CENTRALES COMERCIALES, SA DE CV
17 2	5552581111	14/01/2008	TELRA INVESTMENTS SA DE CV

De lo antes expuesto, permite dejar claro que las personas físicas y morales denunciadas, registraron ante las autoridades fiscales y financieras el mismo domicilio y número telefónico que otras personas físicas y morales, por lo que, tal situación hace suponer que las empresas y sujetos que conforman la presente delación, operan de forma irregular con la finalidad de introducir recursos al Sistema Financiero Nacional que no tienen un probable origen lícito y que,





32

además, en realidad no prestan los servicios que manifestaron ante las autoridades nacionales.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que ante la hacienda pública, los datos de referencia manifestados por los sujetos inscritos ante el Registro Federal de Contribuyentes, son de suma importancia, pues permitirá tener como localizable a los sujetos, en caso de que la autoridad fiscal requiera llevar a cabo sus facultades de comprobación, además de que permite monitorear el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, por lo que resulta completamente anormal que las personas físicas y morales analizadas hayan registrado una multiplicidad de domicilios y teléfonos, ya que al parecer tienen como finalidad ocultar su verdadera identidad.

Concatenado con lo anterior, es necesario señalar que de la revisión a los datos de identificación de las empresas y personas en comento, sus domicilios fiscales no cuentan con las características físicas de un centro de trabajo, es decir, no parecieran ser que en tales inmuebles existan los recursos materiales y humanos necesarios para desarrollar sus actividades económicas, por lo que, se considera que tales condiciones, no van de acuerdo con la descripción de las actividades que aducen desarrollar, y es muy probable que, en el caso de las morales, busquen ocultar a las autoridades el origen de los recursos ingresados en las diferentes instituciones financieras, por lo que dichos domicilios probablemente son de aquellos denominados "oficinas virtuales".¹

En ese orden de ideas, es importante destacar que los domicilios de TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., aparentemente no cuentan con las características idóneas señaladas por la hacienda pública, para ser considerados como domicilios fiscales, es decir, que cuenten con la infraestructura necesaria para el desarrollo de las actividades que supuestamente realizan²; siendo que como se puede observar en los anexos del presente curso, tales inmuebles no actualizan tal situación, ya que no cumplen con las características de un centro de trabajo, toda vez que, a simple vista se

¹Inmueble localizado en una zona comercial en la que se ofrece a los clientes los servicios principalmente de "secretaría" con la finalidad de que esté designada para recibir correspondencia y recados, números de teléfono exclusivos para atender a los clientes, dirección tributaria y comercial y oficinas que operen en periodos cortos de tiempo, compartiendo el espacio físico con demás clientes. Información relacionada con el análisis de la página de internet <https://www.lofwork.cl/que-es-una-oficina-virtual/>

² Información relacionada con el análisis de la página electrónica <http://www.ruizconsultores.com.mx/la-importancia-del-domicilio-fiscal/>





33

puede observar que estos inmuebles al parecer se encuentran destinados a casa habitación³ o edificios con múltiples oficinas, además de que no existe señalamiento alguno que haga referencia a las entidades mercantiles citadas, por lo que, resulta aún menos factible que en dichas ubicaciones se encuentren localizadas las morales en comento y en algunos casos, otra multitud de personas morales.

Resulta relevante que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., S.A. DE C.V. y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI, también presentan coincidencias en datos de identificación con diversas personas físicas y morales, lo que hace suponer que dichas inconsistencias devienen de la creación de un esquema probablemente creado con la finalidad de que únicamente ingresen sus activos a las cuentas de los diversos sujetos denunciados y que no sea identificado por las autoridades del país al beneficiario final de los mismos, ya que probablemente no devengan de actividades completamente lícitas, o bien, que los activos de elevadas cantidades estén relacionados con posibles actos de corrupción y otros delitos.

Es así que las actividades, identidad telefónica y domicilios que presentaron TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., S.A. DE C.V. Y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI, concatenado con el resto de particularidades que se describen en la presente denuncia, lleva a concluir que probablemente los sujetos denunciados estén realizando una mecánica de simulación de actos jurídicos, sin que pase desapercibido que la coincidencia inexplicable de información de contactos permiten simplificar la realización de actos jurídicos y financieros, de lo que se deduce que en el caso de las personas físicas y morales denunciadas, probablemente fueron creados para realizar operaciones financieras, aprovechando en el caso de las morales, su personalidad jurídica y patrimonio propio con el fin de obtener el anonimato de los verdaderos propietarios de los recursos y además poder llevar a cabo diversas operaciones dentro del Sistema Financiero Nacional.

³ Información obtenida de una fuente abierta a través de la página electrónica <https://www.google.com/maps>.





34

Lo anterior se determina en ese sentido, debido a que los sujetos objeto de denuncia, han presentado un comportamiento irregular en la forma de desenvolverse dentro del Sistema Bancario, en donde han registrado una transaccionalidad inusual, que cimienta la postura de esta Unidad de que se está ante un esquema de operaciones con recursos posiblemente ilícitos

SE TIENE CONOCIMIENTO QUE TELRA REALTY, S.A.P.I DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., E AIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI Y ANDRÉ EL MANN ARAZI REGISTRARON OPERACIONES DE ENVÍO Y RECEPCIÓN DE RECURSOS ENTRE SÍ, LAS CUALES PROBABLEMENTE SON COMPATIBLES CON UN ESQUEMA OPERATIVO DE TRIANGULACIÓN DE RECURSOS.

Sobre el particular, se observó que en las cuentas de contratadas a nombre de ZATYS, S.A. DE C.V., se registró la siguiente operación:

- El 10 de noviembre de 2016, ZATYS, S.A. DE C.V., recibió en su cuenta 0000196374557 de BBVA BANCOMER, 1 cheque interbancario a nombre de RAFAEL ZAGA TAWIL desde la cuenta '0060567238521 aperturada en BANCO SANTANDER, por la cantidad de \$1'000,000.00 M.N. (un millón de pesos 00/100 moneda nacional), empresa que en ese momento se consideraba de reciente creación y que de acuerdo con registros fiscales no percibía ingresos tan elevados.

Por otra parte, se observó que en las cuentas bancarias de TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., también se registraron operaciones con algunos de los sujetos que forman parte de la presente denuncia, tal y como se describe a continuación:

- El 28 de marzo de 2018, TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., emitió un cheque de caja a GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V. por la cantidad de \$174'000,000.00 M.N. (ciento setenta y cuatro millones de pesos 00/100 moneda nacional); sin embargo, un mes después, es decir, el 27 de abril de 2018, ésta emitió 1 cheque de caja a favor de la primera moral mencionada, por la misma cantidad, como se muestra en los siguientes cuadros:





35

FECHA OPERACIÓN	ORDENANTE	APODERADO	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	NÚMERO CHEQUE	BENEFICIARIO	INSTITUCIÓN RECEPTORA	CUENTA RECEPTORA	MONTO MN
27/04/2018 - 02/05/2018	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	RAFAEL ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	740100000196373569	26124	TELRA REALTY SAPI DE CV	BBVA BANCOMER	740100000196374247	\$174,000,000.00
TOTAL									\$174,000,000.00

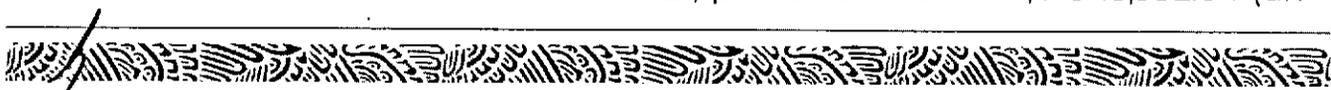
FECHA OPERACIÓN	ORDENANTE	APODERADO	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	NÚMERO CHEQUE	BENEFICIARIO	INSTITUCIÓN RECEPTORA	CUENTA RECEPTORA	MONTO MN
28/03/2018	TELRA REALTY SAPI DE CV	RAFAEL ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	740100000196374247	25939	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	S/D	S/D	\$174,000,000.00
TOTAL									\$174,000,000.00

Lo anterior, hace suponer que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V. únicamente simularon dichas operaciones, dándoles una apariencia de licitud frente a las instituciones financieras, como si tales recursos devinieran posiblemente de actos de comercio entre éstas y, que con ello, no se pudiera advertir su verdadera finalidad por la cual transitaron de una cuenta a otra sin permanencia y sin una justificación.

- El 11 de junio de 2019, TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. por medio de la cuenta 000000DV22823721M1 aperturada en CITIBANK, envió una transferencia internacional desde Estados Unidos de América a RAFAEL ZAGA TAWIL, por la cantidad de \$400,000.01 M.N. (cuatrocientos mil pesos 01/100 moneda nacional), mientras que, el 28 de junio y 11 de octubre de 2019, ésta envió recursos desde Estados Unidos de América, por medio de 2 transferencias internacionales a EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V. por la cantidad de \$7'896,994.00 dólares (siete millones ochocientos noventa y seis mil novecientos noventa y cuatro dólares 00/100 moneda estadounidense).

De igual forma, se advirtió que en las cuentas bancarias de MAX EL MANN ARAZI registró la siguiente operación:

- En el periodo comprendido del 13 de febrero de 2015 al 17 de diciembre de 2019, MAX EL MANN ARAZI realizó la emisión de 117 cheques interbancarios a favor de ANDRÉ EL MANN ARAZI, por la cantidad de \$1'943,992.04 (un





36

millón novecientos cuarenta y tres mil novecientos noventa y dos pesos 04/100 moneda nacional) y éste a su vez, en el periodo del 28 de abril de 2016 al 9 de septiembre de 2016, le envió al primer sujeto mencionado, por medio de su cuenta 0000137070209 de BBVA Bancomer, dos cheques por la cantidad total de \$19,220.00 (diecinueve mil doscientos veinte pesos 00/100 moneda nacional).

Lo anterior pone de manifiesto la existencia de operaciones en algunos casos, por significativas cantidades, mediante las cuales las personas de nuestro interés envían y reciben recursos entre sí a través de los instrumentos financieros contratados a su nombre, lo cual se considera compatible con un esquema de triangulación de recursos que muy posiblemente tuvo como finalidad disipar el conocimiento del verdadero origen de los mismos, pues es inconcuso que tales movimientos carecen de alguna lógica comercial o de negocios que puedan justificarlos.

Aunado a ello, es evidente que las actividades que registraron tener son similares, por lo que no permite establecer la existencia de un vínculo comercial o de negocios lícito entre éstas, puesto que sería incongruente la contratación de servicios similares que por su objeto social pueden llevar a cabo sin necesidad de un tercero que le origine gastos y costos adicionales, además de que aun cuando aparentemente fueron constituidas por un mismo grupo de sujetos, no se cuenta con información que permita advertir que entre todos ellos conforman un consorcio o grupo empresarial que sustenten el envío y recepción de recursos entre sí, y que los mismos sean por elevadas cantidades y en periodos cortos de tiempo.

SE DETECTARON DIVERSAS OPERACIONES MEDIANTE EL USO DE EFECTIVO POR PARTE DE TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI, QUE EN ALGUNOS CASOS FUERON POR SIGNIFICATIVAS CANTIDADES, SIN CONOCER EL ORIGEN Y/O DESTINO DE LOS RECURSOS.





37

En este sentido, se identificó que los sujetos denunciados registraron depósitos y retiros en moneda nacional y extranjera, así como diversas operaciones relacionadas a la compra y venta de divisas, como se expone a continuación:

➤ TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.

Se identificó que en el periodo del 01 de abril al 25 de septiembre de 2019, TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., realizó 11 retiros en efectivo de la cuenta '0100000196374247 de la institución bancaria BBVA BANCOMER, por la cantidad total de \$10'100,000.00 M.N. (diez millones cien mil pesos 00/100 moneda nacional), tal como se muestra en el siguiente recuadro:

➤ Retiros:

INSTITUCION	CUENTA	FECHA DE LA OPERACION	DATOS SUCURSAL	RETIRO	
				Nº OPS	MN
BBVA BANCOMER	0100000196374247	01/04/2019	LOC.DISTRITO FEDERAL, DF, SUC.ARCOS, COL.BOSQUES DE LAS LOMAS	2	1,000,000.00
		02/04/2019	LOC.DISTRITO FEDERAL, DF, SUC.ARCOS, COL.BOSQUES DE LAS LOMAS	1	700,000.00
		05/04/2019	LOC.DISTRITO FEDERAL, DF, SUC.ARCOS, COL.BOSQUES DE LAS LOMAS	1	400,000.00
		19/06/2019	LOC.DISTRITO FEDERAL, DF, SUC.ARCOS, COL.BOSQUES DE LAS LOMAS	1	3,000,000.00
		15/07/2019	LOC.DISTRITO FEDERAL, DF, SUC.ARCOS, COL.BOSQUES DE LAS LOMAS	3	3,000,000.00
		20/09/2019	LOC.DISTRITO FEDERAL, DF, SUC.ARCOS, COL.BOSQUES DE LAS LOMAS	1	700,000.00
		25/09/2019	LOC.DISTRITO FEDERAL, DF, SUC.ARCOS, COL.BOSQUES DE LAS LOMAS	2	1,300,000.00
Total general				11	10,100,000.00

Del cuadro anterior, llama la atención que dichas operaciones fueron realizadas por TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. en un periodo breve de tiempo, es decir, en tan solo 4 meses del 2019 y en una misma sucursal en la ciudad de México, además de que fueron realizados por montos elevados de dinero que no parecieran ser necesarios para el desarrollo de su actividad comercial, por lo que probablemente tales operaciones fueron con la finalidad de que las instituciones financieras no pudieran identificar el beneficiario final de los mismos.



[Handwritten mark]



38

➤ RAFAEL ZAGA TAWIL

Se identificó que del periodo comprendido del 13 de marzo al 18 de mayo de 2006, RAFAEL ZAGA TAWIL recibió 02 operaciones de depósito en dinero en efectivo en sus cuentas '4028242378 y '0405060520864596 aperturadas en HSBC y SANTANDER, respectivamente, por la cantidad total de \$251,000.00 M.N. (doscientos cincuenta y un mil pesos 00/100 moneda nacional), como se muestra en la siguiente tabla:

➤ Depósitos:

INSTITUCION	CUENTA	FECHA DE LA OPERACION	DATOS SUCURSAL	DEPOSITO	
				Nº OPS	MN
BANCO SANTANDER (MÉXICO)	0405060520864596	20060518	LOC.SATELITE, MEX, SUC.LOMAS VERDES, COL.LOMAS VERDES NAUCALPAN	1	130,000.00
HSBC MEXICO	4028242378	20060313	LOC.DISTRITO FEDERAL, DF, SUC.LOMAS PALMAS, COLLOMAS DE CHAPULTEPEC	1	121,000.00
TOTAL				2	251,000.00

De igual forma, en el periodo del 18 de mayo al 08 de julio de 2019, RAFAEL ZAGA TAWIL realizó 07 retiros por la cantidad total de \$3'129,000.00 M.N. (tres millones ciento veintinueve mil pesos 00/100 moneda nacional), mismos que fueron retirados de la siguiente forma:

➤ Retiros:

INSTITUCION	CUENTA	DATOS SUCURSAL	RETIRO	
			Nº OPS	MN
BANCO SANTANDER (MÉXICO)	0405060520864596	LOC.SATELITE, MEX, SUC.LOMAS VERDES, COLLOMAS VERDES NAUCALPAN	1	129,000.00
BBVA BANCOMER	0011000185616417	LOC.DISTRITO FEDERAL, DF, SUC.ARCOS, COLBOSQUES DE LAS LOMAS	2	1,000,000.00
		LOC.DISTRITO FEDERAL, DF, SUC.D.F. LOMAS DE BEZARES, COLLOMAS DE BEZARES	1	500,000.00
		LOC.DISTRITO FEDERAL, DF, SUC.D.F. CENTRO COMERCIAL SANTA FE, COLANTIGUA MINA LA TOTOLAPA	1	500,000.00
		LOC.DISTRITO FEDERAL, DF, SUC.ARCOS, COLBOSQUES DE LAS LOMAS	2	1,000,000.00
TOTAL			7	3,129,000.00





39

➤ TEÓFILO ZAGA TAWIL

En el caso del sujeto mencionado, se observó que en el periodo comprendido del 07 de agosto de 2014 al 17 de junio de 2019, recibió 04 depósitos por la cantidad total de \$771,699.16 M.N. (setecientos setenta y un mil seiscientos noventa y nueve pesos 16/100 moneda), como se muestra en seguida:

- Depósitos

INSTITUCIÓN	CUENTA	DATOS SUCURSAL	FECHA DE LA OPERACIÓN	DEPOSITO	
				MONEDA NACIONAL	
				NO OP	MONTO
BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A.	9285020255	LOC. TLALNEPANTLA, EDOMEX, SUC. VIVEROS DE LA LOMA, TLALNEPANTLA, EDO MEX, COL VIVEROS DE LAS LOMAS	07/08/2014	1	200,000.00
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A.	5814060560870715	LOC. TLALNEPANTLA, EDOMEX, SUC. PUENTE DE VIGAS, COL. XOCOYAHUALCO TLANEPANTLA	19/02/2018	1	250,000.00
BBVA BANCOMER, S.A.	0000009863418014	LOC. TLALNEPANTLA, EDOMEX, SUC. TLALNEPANTLA PUENTE DE VIGAS, COL. EL MIRADOR	06/01/2015	1	160,836.60
	0100007501515511		17/06/2019	1	160,862.56
TOTAL GENERAL				4	771,699.16

Por otra parte, del 22 de enero al 25 de noviembre del 2015, TEÓFILO ZAGA TAWIL realizó 02 retiros de efectivo por la cantidad de \$360,000.00 M.N. (trescientos sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional), como se muestra en el cuadro siguiente:

- Retiros:

INSTITUCIÓN	CUENTA	DATOS SUCURSAL	FECHA DE LA OPERACIÓN	RETIRO	
				MONEDA NACIONAL	
				NO OP	MONTO
BBVA BANCOMER, S.A.	0011000185616093	LOC. TLALNEPANTLA, EDOMEX, SUC. TLALNEPANTLA PUENTE DE VIGAS, COL. EL MIRADOR	22/01/2015	1	160,000.00
			25/11/2015	1	200,000.00
TOTAL GENERAL				2	360,000.00

➤ MAX EL MANN ARAZI

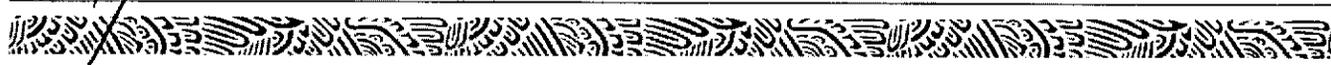
En el caso del sujeto denunciado, se identificó que entre el periodo comprendido de 2002 a 2013, registró diversas operaciones de depósito y retiro en efectivo, como se muestran en seguida:

INSTITUCIÓN	CUENTA	DATOS SUCURSAL	FECHA DE LA OPERACIÓN	INSTRUMENTO MONETARIO	TIPO DE OPERACIÓN	MONEDA	MONTO
BBVA BANCOMER	0103478653	DISTRITO FEDERAL, DF, SUC.	10/04/2003	EFFECTIVO	DEPOSITO	MONEDA NACIONAL	208,500.00



40

INSTITUCIÓN	CUENTA	DATOS SUCURSAL	FECHA DE LA OPERACIÓN	INSTRUMENTO MONETARIO	TIPO DE OPERACIÓN	MONEDA	MONTO
		BANCA PATRIMONIAL MAZARIK, COL. POLANCO					
BBVA BANCOMER	0376665218807002	DISTRITO FEDERAL, DF, SUC. BANCA PATRIMONIAL MAZARIK, COL. POLANCO	06/03/2003	EFFECTIVO	DEPOSITO	MONEDA NACIONAL	210,000.00
BBVA BANCOMER	5022000161196510	DISTRITO FEDERAL, DF, SUC. ARCOS, COL. BOSQUES DE LAS LOMAS	05/12/2008	EFFECTIVO	RETIRO	MONEDA NACIONAL	250,000.00
BBVA BANCOMER	1819000150887366	DISTRITO FEDERAL, DF, SUC. ARCOS, COL. BOSQUES DE LAS LOMAS	31/10/2006	EFFECTIVO	RETIRO	MONEDA NACIONAL	150,000.00
BBVA BANCOMER	4221000102764490	DISTRITO FEDERAL, DF, SUC. ARCOS, COL. BOSQUES DE LAS LOMAS	25/11/2005	EFFECTIVO	RETIRO	MONEDA NACIONAL	116,710.00
BBVA BANCOMER	0131737015	DISTRITO FEDERAL, DF, SUC. BANCA PATRIMONIAL MAZARIK, COL. POLANCO	01/09/2003	EFFECTIVO	RETIRO	MONEDA NACIONAL	200,000.00
BBVA BANCOMER	0103478653	DISTRITO FEDERAL, DF, SUC. BANCA PATRIMONIAL MAZARIK, COL. POLANCO	18/12/2002	DIVISAS	RETIRO	MONEDA NACIONAL	358,400.00
CIBANCO SA	DV15819581	DISTRITO FEDERAL, DF, SUC. PROMOCIÓN CORPORATIVO, COL. LOMAS DE CHAPULT EPEC	24/11/2015	EFFECTIVO	VENTA DIVISAS	DÓLAR EE.UU.A	10,000.00
CASA DE CAMBIO PLUS	169758	DISTRITO FEDERAL, DF, SUC. POLANCO, COL. POLANCO	12/01/2005	CHEQUES DE VIAJERO	VENTA DIVISAS	DÓLAR EE.UU.A	18,000.00





41

INSTITUCIÓN	CUENTA	DATOS SUCURSAL	FECHA DE LA OPERACIÓN	INSTRUMENTO MONETARIO	TIPO DE OPERACIÓN	MONEDA	MONTO
CASA DE CAMBIO PLUS	169758	DISTRITO FEDERAL, DF, SUC. POLANCO, COL. POLANCO	12/01/2005	EFFECTIVO	VENTA DIVISAS	MONEDA NACIONAL	201,060.00

En ese sentido, se advirtió que MAX EL MANN ARAZI, en el periodo comprendido del 18 de diciembre de 2002 al 24 de noviembre de 2015, registró 02 operaciones de depósito en efectivo por la cantidad de \$418,500.00 M.N. (cuatrocientos dieciocho mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional); mientras que, del 01 de septiembre de 2003 al 05 de diciembre de 2008, realizó 04 retiros de efectivo por la cantidad de \$716,710.00 M.N. (setecientos dieciséis mil setecientos diez pesos 00/100 moneda nacional).

Ahora bien, se observó que el 12 de enero de 2005 y 24 de noviembre de 2015, MAX EL MANN ARAZI, registró venta de divisas en moneda nacional y estadounidense, como se muestra en el cuadro siguiente:

INSTITUCIÓN	CUENTA	DATOS SUCURSAL	FECHA DE LA OPERACIÓN	INSTRUMENTO MONETARIO	TIPO DE OPERACIÓN	MONEDA	MONTO
CIBANCO SA	DV15819581	DISTRITO FEDERAL, DF, SUC. PROMOCIÓN CORPORATIVO, COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC	24/11/2015	EFFECTIVO	VENTA DIVISAS	DÓLAR EE.UU.A	10,000.00
CASA DE CAMBIO PLUS	169758	DISTRITO FEDERAL, DF, SUC. POLANCO, COL. POLANCO	12/01/2005	CHEQUES DE VIAJERO	VENTA DIVISAS	DÓLAR EE.UU.A	18,000.00
CASA DE CAMBIO PLUS	169758	DISTRITO FEDERAL, DF, SUC. POLANCO, COL. POLANCO	12/01/2005	EFFECTIVO	VENTA DIVISAS	MONEDA NACIONAL	201,060.00

➤ ANDRÉ EL MANN ARAZI

Se identificó que del año 2003 al 2007, ANDRÉ EL MANN ARAZI recibió mediante 07 depósitos, la cantidad de \$4'816,000.00 M.N. (cuatro millones ochocientos dieciséis mil pesos 00/100 moneda nacional), como se observa a continuación:





UP

- Depósitos:

AÑO	CHEQUES DE CAJA		COMPRA DIVISAS				DEPOSITO	
	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA (DOLAR EE.UU.A)		MONEDA NACIONAL			
	NO. OPER.	MONTO	NO. OPER.	MONTO	NO. OPER.	MONTO	NO. OPER.	MONTO
2002	1	\$1,000,000.00	1	\$3,151.82	----	----	----	----
2003	----	----	----	----	----	----	4	\$3,688,000.00
2004	2	\$1,430,493.68	14	\$1,273,910.00	4	\$4,396,119.91	1	\$110,000.00
2005	----	----	14	\$2,598,100.00	1	\$315,299.99	1	\$718,000.00
2006	----	----	3	\$37,152.00	----	----	----	----
2007	----	----	7	\$303,690.00	----	----	1	\$300,000.00
TOTAL:	3	\$2,430,493.68	39	\$4,216,003.82	5	\$4,711,419.90	7	\$4,816,000.00

Aunado a lo anterior, se observó que ANDRÉ EL MANN ARAZI también registró operaciones en efectivo por concepto de compra de divisas, ya que realizó 39 operaciones de compra de divisas en dólares por la cantidad de \$4'216,003.82 USD (cuatro millones doscientos dieciséis mil tres dólares 82/100 moneda estadounidense) y 5 operaciones en moneda nacional por la cantidad de \$4'711,419.90 (cuatro millones setecientos once mil cuatrocientos diecinueve pesos 90/100 moneda nacional).

Por otra parte, del año 2002 al 2019, ANDRÉ EL MANN ARAZI, registró 88 retiros por la cantidad total de \$114'372,991.91 M.N. (ciento catorce millones trescientos setenta y dos mil novecientos noventa y un pesos 91/100 moneda nacional), como se muestra en la siguiente tabla:

- Retiros:

AÑO	ORDENES DE PAGO		RETIRO	
	MONEDA NACIONAL			
	NO. OPER.	MONTO	NO. OPER.	MONTO
2002	----	----	1	\$150,000.00
2003	----	----	5	\$1,138,271.50
2004	----	----	2	\$608,215.41
2007	1	\$173,729.92	----	----
2010	----	----	1	\$200,000.00
2012	----	----	1	\$230,000.00
2013	----	----	5	\$2,369,900.00
2014	----	----	21	\$30,652,500.00
2015	----	----	36	\$75,583,905.00
2017	----	----	2	\$500,000.00
2018	1	\$237,000.00	7	\$1,490,200.00
2019	----	----	7	\$1,450,000.00
TOTAL:	2	\$410,729.92	88	\$114,372,991.91

Cabe señalar que además de los retiros señalados en el cuadro anterior, se conoció que ANDRÉ EL MANN ARAZI, registró dos órdenes de pago en moneda nacional, los cuales fueron realizados en el 2007 y 2018, por la cantidad total de



UB

\$410,729.92 (cuatrocientos diez mil setecientos veintinueve pesos 92/100 moneda nacional).

De lo antes referido, podemos inferir que las múltiples transacciones realizadas por TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI, se consideran anómalas e irregulares, en principio, debido a que muchas de las operaciones que fueron registradas por los referidos sujetos parecen no tener una justificación plena, es decir, se desconoce el motivo por el cual las realizaron, ya que de conformidad con sus actividades comerciales, no parecieran tener la necesidad de hacer uso de este medio de pago,

por lo que se desconoce si realmente era indispensable el uso de efectivo para la obtención y envío de activos, o bien, si solo fue su utilización con la intención de que las instituciones financieras no pudieran identificar su destino final y licitud.

Aunado a lo anterior, es de considerarse que el uso de efectivo dificulta conocer el origen y destino final de los recursos utilizados, ya que se desconoce la ruta que sigue el dinero al no existir controles tan avanzados que detecten los movimientos, ni entes obligados que los reporten.

Como sustento de lo referido, encontramos que a nivel internacional la Comisión Interamericana para el Control del Abuso de Drogas, por sus siglas CICAD⁴, ha elaborado señales de alerta⁵ para ciertas operaciones financieras que pueden conducir a detectar una operación que posiblemente se relacione con el lavado de activos, dentro de estas operaciones se encuentran precisamente aquellas

⁴ **Comisión Interamericana para el Control del Abuso de Drogas, por sus siglas "CICAD"**. Es el foro político del hemisferio occidental para tratar con el problema de las drogas. La Secretaría Ejecutiva de la CICAD apoya a la Comisión mediante el fortalecimiento de las capacidades humanas e institucionales y la canalización de los esfuerzos colectivos de sus Estados miembros para reducir la producción, tráfico y consumo de drogas ilegales. La Estrategia Hemisférica sobre Drogas, aprobada en mayo de 2010, expresa el firme compromiso de los Estados miembros para hacer frente a las consecuencias del tráfico de drogas, que suponen una creciente amenaza para la salud, el desarrollo económico, la cohesión social y el cumplimiento de la ley.

La CICAD fue establecida por la Asamblea General de la Organización de Estados Americanos (OEA) en 1986. Cada gobierno miembro nombra a un representante de alto rango a la Comisión, la cual se reúne dos veces al año. La CICAD maneja programas de acción por medio de su Secretaría Ejecutiva para suscitar la cooperación y coordinación entre los países miembros. Dichos programas se enfocan en: Prevenir y tratar el abuso de drogas; reducir la oferta y disponibilidad de drogas ilícitas; Fortalecer las instituciones y mecanismos para el control de drogas; **Mejorar la leyes de control y su aplicación en el tema de lavado de activos**; Desarrollar fuentes alternas de ingresos para cultivadores de coca, amapola y marihuana; Asistir los estados miembros a mejorar la colección y análisis de datos sobre todos los aspectos del tema de las drogas, y Asistir a los Estados miembros y al hemisferio en general a medir el progreso en la lucha contra el problema de las drogas. Información obtenida de la página web identificada con la siguiente dirección [DAOGAShttp://www.cicad.oas.org/Main/Template.asp?File=/Main/AboutCICAD/about_SPA.asp](http://www.cicad.oas.org/Main/Template.asp?File=/Main/AboutCICAD/about_SPA.asp)

⁵ La comisión Interamericana para el Control del Abuso de Drogas (CICAD), *define* como Operación Sospechosa a toda transacción, efectuada o no, compleja, insólita, significativa, patrones de transacciones no habituales y transacciones no significativas, pero periódicas, que no tengan un fundamento económico o legal aparente.





AH

que se relacionan con transacciones en efectivo, pues se reconoce que estas operaciones posibilitan el proceso de blanqueo de capitales.

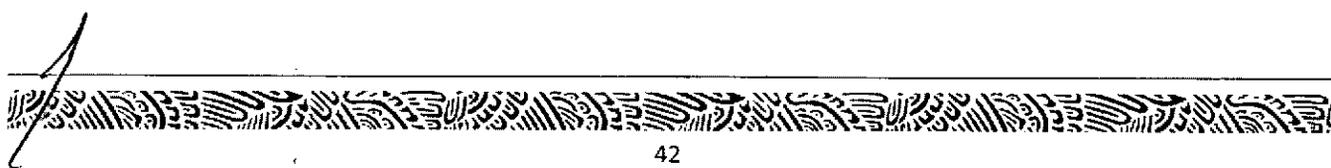
Por lo que consideramos válidamente que al resultar compatible la mecánica utilizada por los sujetos denunciados en sus instrumentos bancarios con lo establecido por los parámetros internacionales en relación al uso irregular de efectivo en operaciones financieras, concatenado con los demás indicios expuestos, resulta muy posible que los activos operados por las personas analizadas, tengan un origen o sean producto de actividades ilícitas, es decir, en el caso particular, es muy probable que los sujetos denunciados se estén beneficiando a través de su posición política o mediante el uso de recursos públicos por medio de actos de corrupción.

Por último, es importante puntualizar que posiblemente los movimientos financieros en efectivo realizados por TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI, fueron con el objeto de que no permanecieran los recursos en las cuentas bancarias aperturadas a sus nombres, es decir, que únicamente estuvieron encaminados a que los activos transitaran en las mismas, esto con el propósito de generar múltiples registros que diluyeran el conocimiento de su origen y destino final.

SE TUVO CONOCIMIENTO QUE TELRA REALTY, S.A.P.I DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI Y ANDRÉ EL MANN ARAZI, REGISTRARON OPERACIONES MEDIANTE CHEQUES, QUE EN ALGUNOS CASOS FUERON POR CANTIDADES IMPORTANTES DE ACTIVOS CON SUJETOS RESPECTO DE LOS QUE SE DESCONOCE EL VÍNCULO.

En otro orden de ideas, se sabe que TELRA REALTY, S.A.P.I DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI Y ANDRÉ EL MANN ARAZI efectuaron operaciones con cheques interbancarios y de caja, como se detalla a continuación:

- TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.





45

Se identificó que en 2018, dicha moral recibió un cheque de caja por un monto de \$174'000,000.00 M.N. (ciento setenta y cuatro millones 00/100 moneda nacional), tal y como se aprecia en la siguiente tabla:

FECHA OPERACIÓN	ORDENANTE	APODERADO	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	NÚMERO CHEQUE	BENEFICIARIO	INSTITUCIÓN RECEPTORA	CUENTA RECEPTORA	MONTO MN
27/04/2018 - 02/05/2018	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	RAFAEL ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	740100000196373569	26124	TELRA REALTY SAPI DE CV	BBVA BANCOMER	740100000196374247	\$174,000,000.00
TOTAL									\$174,000,000.00

De igual manera, se identificó que en 2018, TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. emitió 1 cheque de caja a favor de GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., por un monto de \$174'000,000.00 M.N. (ciento setenta y cuatro millones de pesos 00/100 moneda nacional), tal operación se describe en el cuadro siguiente:

FECHA OPERACIÓN	ORDENANTE	APODERADO	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	NÚMERO CHEQUE	BENEFICIARIO	INSTITUCIÓN RECEPTORA	CUENTA RECEPTORA	MONTO MN
28/03/2018	TELRA REALTY SAPI DE CV	RAFAEL ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	740100000196374247	25939	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	S/D	S/D	\$174,000,000.00
TOTAL									\$174,000,000.00

Asimismo, se tiene conocimiento que dicha moral en 2017, recibió dos cheques interbancarios, por un monto total de \$58,464.00 M.N. (cincuenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y cuatro pesos 00/100 moneda nacional), tal y como se aprecia en la siguiente tabla:

FECHA TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO			MN
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO	
24/08/2017	DURAN ABOGADOS SC	BANAMEX	0002244178300	TELRA REALTY SAPI DE CV	BBVA BANCOMER	000196374247	\$8,064.00
24/08/2017							\$50,400.00
TOTAL							\$58,464.00

➤ ZATYS, S.A. DE C.V.

Se identificó que dicha moral, en 2016 y 2017 recibió tres cheques interbancarios por un monto de \$1'006,496.00 M.N. (un millón seis mil cuatrocientos noventa y seis pesos 00/100 moneda nacional), conforme a lo siguiente:

FECHA DE TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO		MONTO M.N.
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. DE CUENTA	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO	
24/08/2017	Duran Abogados SC	BANAMEX	0002244178300	BBVA BANCOMER	0000196374557	5,600.00
24/08/2017	Duran Abogados SC	BANAMEX	0002244178300			896.00



46

10/11/2016	Rafael Zaga Tawil	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	0060567238521			1,000,000.00
TOTAL						1,006,496.00

➤ GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V.

Por lo que respecta a la moral mencionada, se tiene conocimiento que en 2018, recibió un cheque de caja por un monto de \$174'000,000.00 M.N. (ciento setenta y cuatro millones 00/100 moneda nacional), información que se detalla a continuación:

FECHA DE OPERACIÓN	ORDENANTE	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	BENEFICIARIO	INSTITUCIÓN RECEPTORA	CUENTA RECEPTORA	NUM. DE CHEQUE	MONTO M.N.
28/03/2018	TELRA REALTY SAPI DE CV	BBVA BANCOMER, S.A.	740100000196373569	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	BBVA BANCOMER, S.A.	740100000196373569	25939	174,000,000.00
TOTAL								174,000,000.00

También, se identificó que dicha moral emitió 1 cheque de caja en 2018, por un total de \$174'000,000.00 (ciento setenta y cuatro millones 00/100 moneda nacional), tales operaciones se describe en el cuadro siguiente:

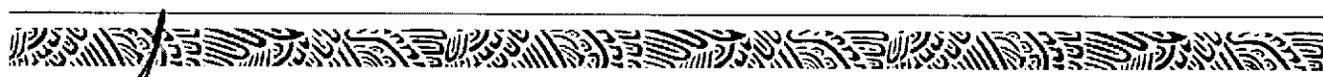
FECHA DE OPERACIÓN	ORDENANTE	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	BENEFICIARIO	INSTITUCIÓN RECEPTORA	CUENTA RECEPTORA	NUM. DE CHEQUE	MONTO M.N.
27/04/2018	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	BBVA BANCOMER, S.A.	740100000196373569	TELRA REALTY SAPI DE CV	---	---	26124	174,000,000.00
TOTAL GENERAL								174,000,000.00

Por otro lado, se identificó que dicha moral en 2017 recibió dos cheques interbancarios, por la cantidad total de \$22,736.00 M.N. (veintidós mil setecientos treinta y seis pesos 00/100 moneda nacional), como se observa a continuación:

FECHA TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO			MONTO MN
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO	
24/08/2017	DURAN ABOGADOS SC	BANAMEX	0002244178300	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	BBVA BANCOMER	196373569	\$3,136.00
24/08/2017							\$19,600.00
TOTAL GENERAL							\$22,736.00

➤ RAFAEL ZAGA TAWIL

Se conoció que la persona antes referida en 2015, emitió un cheque de caja por un monto total de \$2'560,000.00 M.N. (dos millones quinientos sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional), como se muestra a continuación:





47

FECHA OPERACIÓN	TIPO OPERACIÓN	ORDENANTE	APODERADO	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	NO. CHEQUE	BENEFICIARIO	MONTO M.N.
14/04/2015	EXPEDICION	ZAGA TAWIL RAFAEL	---	BANCO SANTANDER	60567238521	978	SCOTIABANK INVERLAT SA	2,560,000.00
TOTAL								2,560,000.00

Adicionalmente, de 2014 a 2018, se identificaron cheques de caja emitidos por las morales denunciadas en donde RAFAEL ZAGA TAWIL es apoderado legal, por la cantidad de \$350'888,974.00 M.N. (trescientos cincuenta millones ochocientos ochenta y ocho mil novecientos setenta y cuatro pesos 00/100 moneda nacional), de acuerdo a lo siguiente:

FECHA OPERACIÓN	TIPO OPERACIÓN	ORDENANTE	APODERADO	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	NO. CHEQUE	BENEFICIARIO	M.N.				
18/05/2018	EXPEDICION	GRUPO VICZA SA DE CV	RAFAEL ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	740032000150075876	6403	CFE SUMINISTRADOR DE SERVICIOS BASICOS	203,813.00				
27/04/2018		GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV			740100000198373569	26124	TELRA REALTY SAPI DE CV	174,000,000.00				
17/04/2018		GRUPO VICZA SA DE CV			740032000150075876	6378	CFE SUMINISTRADOR DE SERVICIOS BASICOS	191,608.00				
28/03/2018		TELRA REALTY SAPI DE CV			740100000198373569	25939	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	174,000,000.00				
14/12/2017		GRUPO VICZA SA DE CV			RAFAEL ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	740032000150075876	6309		227,789.00		
16/11/2017								6283		793,818.00		
19/09/2017								6240		205,230.00		
18/08/2017								6220		207,708.00		
17/07/2017								6190		704,949.00		
16/04/2017								6172		191,375.00		
19/04/2017			6132					237,296.00				
14/04/2015			GRUPO VICZA SA DE CV	RAFAEL ZAGA TAWIL				BBVA BANCOMER	740032000150075876	5751	COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD	179,237.00
13/03/2015										5733		175,399.00
13/02/2015										5715		172,150.00
14/01/2015		5696			165,247.00							
11/12/2014		5678			170,774.00							
15/10/2014		5651			168,591.00							
TOTAL								350,888,974.00				

Asimismo, se identificó que de 2015 a 2019, RAFAEL ZAGA TAWIL recibió 10 cheques interbancarios por un monto de \$2'085,527.00 M.N. (dos millones ochenta y cinco mil quinientos veintisiete pesos 00/100 moneda nacional), como se muestra enseguida:

FECHA TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO			MN
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO	
23/05/2016	JACOBO ABRAHAM CHEREM ADES	BBVA BANCOMER SERVICIOS	0101468634	RAFAEL ZAGA TAWIL	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	0060567238521	\$78,750.00
10/06/2016							\$82,500.00
14/07/2016							\$82,500.00
12/08/2016							\$75,000.00
09/09/2016							\$258,750.00
14/10/2016							\$75,000.00
10/11/2016							\$97,500.00
14/04/2015	RAFAEL ZAGA TAWIL	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	0060567238521	RAFAEL ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	00185616477	\$685,527.00
16/01/2019							\$600,000.00
25/09/2019							\$50,000.00
TOTAL							\$2,085,527.00

Por otro lado, también se identificó que RAFAEL ZAGA TAWIL de 2015 a 2019, emitió 15 cheques interbancarios por un monto total de \$5'487,227.00 M.N. (cinco millones cuatrocientos ochenta y siete mil doscientos veintisiete pesos 00/100 moneda nacional), como se advierte en el siguiente recuadro:





48

FECHA TRANSACCIÓN	EMISOR		BENEFICIARIO			MN		
	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO			
16/04/2015	BBVA BANCOMER SERVICIOS	0000185616417	URIEL OLIVA SANCHEZ	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	060050600097	\$198,500.00		
06/11/2015			DAVID MARTINEZ DIAZ	HSBC MEXICO	04056350648	\$150,000.00		
21/12/2015			DAVID * MARTINEZ DIAZ	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	060516609167	\$150,000.00		
31/05/2017			SHERICO SA DE CV	BANORTE	0017506719	\$100,000.00		
11/12/2017			NOTARIA 211 DEL D.F., S.C.	HSBC MEXICO	004039057740	\$23,200.00		
09/05/2019			INMOBILIARIA RIO HONDO SA DE CV	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	0065501020139	\$1,000,000.00		
13/05/2019			HILU ALFILLE ISAAC	SCOTIABANK INVERLAT	0025600002466	\$650,000.00		
13/05/2019			SHERICO SA DE CV	BANORTE	0017506719	\$40,000.00		
21/05/2019			SHERICO SA DE CV	BANORTE	0017506719	\$40,000.00		
12/07/2019			CHEVRA HATZALAH A C	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	0065505204439	\$10,000.00		
09/08/2019			HILU ALFILLE ISAAC	SCOTIABANK INVERLAT	0025600002466	\$450,000.00		
25/11/2019			SHERICO SA DE CV	BANORTE	00017506719	\$200,000.00		
14/04/2015			SANTANDER (MÉXICO)	60567238521	RAFAEL ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	185616417	685,527.00
10/11/2016					ZATYS SA CV		196374557	1,000,000.00
16/01/2019	RAFAEL ZAGA TAWIL	185616417			600,000.00			
26/09/2019					50,000.00			
05/10/2018	BBVA BANCOMER	00012180001856164175	ABRAHAM HANONO RUDY	BANCA MIFEL	00042180000000452840	\$140,000.00		
TOTAL						\$5,487,227.00		

➤ TEÓFILO ZAGA TAWIL

Se tuvo conocimiento que dicha persona, en 2016 recibió 01 cheque de caja por la cantidad de \$4'042,000.00 M.N (cuatro millones cuarenta y dos mil pesos 00/100 moneda nacional), tal y como se observa a continuación:

FECHA DE OPERACIÓN	ORDENANTE	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	BENEFICIARIO	INSTITUCIÓN RECEPTORA	CUENTA RECEPTORA	NUM. DE CHEQUE	MONTO M.N.
25/11/2016	ELFON DE TUACHI MARGARITA	BANCA MIFEL, S.A.	710035733	TEOFILO ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	740011000185616093	2846231	4,042,000.00
TOTAL								4,042,000.00

En marzo de 2018, TEÓFILO ZAGA TAWIL emitió 01 cheque de caja por \$2'926,026.00 M.N. (dos millones novecientos veintiséis mil veintiséis pesos 00/100 moneda nacional), como se observa a continuación:

FECHA DE OPERACIÓN	ORDENANTE	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	BENEFICIARIO	INSTITUCIÓN RECEPTORA	CUENTA RECEPTORA	NUM. DE CHEQUE	MONTO M.N.
12/03/2018	TEOFILO ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	740011000185616093	CI BANCO SA IBM FIDEICOMISO CIB 2377	---	---	5926	2,926,026.00
TOTAL								2,926,026.00





49

Se identificaron 36 cheques de caja, del 05 de diciembre de 2013 al 24 de enero de 2018, donde TEÓFILO ZAGA TAWIL funge como apoderado legal, por la cantidad total de \$17'659,033.33 M.N. (diecisiete millones seiscientos cincuenta y nueve mil treinta y tres pesos 33/100 moneda nacional), conforme a lo siguiente:

ORDENANTE	NO CHEQUES	MONTO MN
GRUPO VICZAMEX SA DE CV	1	225,832.00
GIVIC INVESTMENTS SA DE CV	1	1,792,083.33
HILVITEX SA DE CV	34	15,641,118.00
	36	17,659,033.33

Asimismo, TEÓFILO ZAGA TAWIL realizó operaciones entre sus propias cuentas por la cantidad de \$350,000.00 M.N. (trescientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), con el propósito de dispersar el origen o destino de los recursos, pues deviene irregular que una persona realice la triangulación de recursos entre sus propias cuentas, como se detalla a continuación:

FECHA DE TRANSACCIÓN	EMISOR		BENEFICIARIO		MONTO M.N.
	INSTITUCIÓN	NO. DE CUENTA	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO	
09/05/2019	BBVA BANCOMER SERVICIOS	0000185616093	BANAMEX	00005482369042096391	150,000.00
04/09/2018	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	0060560870715	BBVA BANCOMER	00000000000185616093	200,000.00
TOTAL					350,000.00

Ahora bien, en enero de 2016 a junio de 2019, TEÓFILO ZAGA TAWIL recibió 09 cheques interbancarios por un total de \$5'688,000.00 M.N. (cinco millones seiscientos ochenta y ocho mil pesos 00/100 moneda nacional), como se observa a continuación:

FECHA DE TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO		MONTO M.N.		
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. DE CUENTA	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO			
17/06/2019	ALEGRE SACAL EL MANN	BANORTE	0000248114561	BBVA BANCOMER	00000000000185616093	100,000.00		
30/05/2018	MICHAN TUACHI DAVID	BANCA MIFEL	0000001011642	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000060560870715	1,010,000.00		
30/05/2018		BBVA BANCOMER SERVICIOS	0000451409905			2,190,000.00		
17/02/2017	TEOFILO SAMRA CAIN	HSBC MEXICO	0004020566816	BBVA BANCOMER	00000000000185616093	100,000.00		
17/01/2017	MARGARITA ELFON DE TUACHI	BANORTE	0000007636415			558,000.00		
17/01/2017						500,000.00		
13/12/2016						500,000.00		
06/12/2016						500,000.00		
26/01/2016						HSBC MEXICO	0004051600179	230,000.00
						TOTAL		



50

Por otra parte TEÓFILO ZAGA TAWIL, de marzo de 2015 a mayo de 2019 emitió 19 cheques interbancarios por un total de \$2'172,460.19 M.N. (dos millones ciento setenta y dos mil cuatrocientos sesenta pesos 19/100 moneda nacional), como se observa a continuación:

FECHA TRANSACCIÓN	EMISOR		BENEFICIARIO			MONT O MN	
	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO		
09/05/2019	BBVA BANCOMER	0185616093	BANCO MERCANTINORTE SA INST DE BANCA MUL	BANORTE	00000000000144538737	150,000.00	
17/12/2018			CORPORATIVO 221, S.C.	HSBC MEXICO	000000000004056521271	38,899.19	
17/12/2018							29,395.50
26/07/2018	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	060560870715	EVELYN ALICIA VAZQUEZ CARDENAS	BANAMEX	00000000009001035966	20,000.00	
26/07/2018							20,000.00
02/07/2018	BBVA BANCOMER SERVICIOS	0185616093	RAUL RODRIGUEZ PIÑA	HSBC MEXICO	000000000004037956257	127,570.00	
08/06/2018			YAMA VIVIENDA SA DE CV	BANAMEX	000000000070066700389	25,000.00	
14/03/2018			EDGAR ERIC GARZON ZUÑIGA	BANAMEX	000000000003477829898	450,472.00	
19/09/2017			CASTILLO LEMUS ERNESTOELENA	SCOTIABANK INVERLAT	00000000000010322622	45,000.00	
19/09/2017							47,932.00
29/05/2017			CORPORATIVO 221, S.C.	HSBC MEXICO	000000000004033969007	53,402.50	
08/11/2016			URIEL OLIVA SANCHEZ	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	000000000060050600097	125,252.00	
26/10/2016			GERARDO RODRIGUEZ BAS	BANAMEX	000000000004147895041	300,000.00	
21/10/2016			DISTRIBUIDORA DE BAÑOS POLANCO SA DE CV	BANAMEX	000000000070094788666	9,537.00	
12/08/2016			B H SHOES SA D	BANORTE	000000000000256252749	180,000.00	
11/08/2016							220,000.00
22/10/2015			NADIA ADRIANA RUIZ GONZALEZ	BANORTE	000000000000532620819	100,000.00	
26/03/2015			MILLENIUM PETSDE CV	BANORTE	000000000000255875561	130,000.00	
18/03/2015							100,000.00
TOTAL						2,172,460.19	

➤ MAX EL MANN ARAZI

En este mismo sentido, se identificó que la persona mencionada recibió de 2015 a 2019, mediante 527 cheques interbancarios la cantidad de \$13'573,734.76 M.N. (trece millones quinientos setenta y tres mil setecientos treinta y cuatro pesos 76/100 moneda nacional), tal y como se aprecia en el siguiente cuadro:

PERIODO	EMISOR	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	NO. OP	MONTO MN
13/02/2015-17/12/2019	MAX EL MANN ARAZI	BANAMEX	0043440032622	175	9,843,534.77
12/02/2015-04/08/2016	ALIMENTOS A TIA DE CV	BANORTE	0000694000703	20	492,935.34
04/02/2015-05/12/2019	CID MERCADO JOSE DE JESUS	HSBC MÉXICO	0004052746500	50	461,547.96
09/02/2015-11/09/2019	IGNACIO INOCENCIO GÓMEZ HERNANDEZ	BANAMEX	0070032699705	41	454,357.02
04/02/2015-13/12/2019	VARELA LOPEZ ROSA ARMIDA	BBVA BANCOMER	0000136470815	51	290,492.17
16/02/2015-14/02/2019	PABLO RAUL VASCONCELOS GARCIA	BANCA AFIRME	0000141110268	22	277,047.65
03/08/2015-20/12/2017	ISABEL CRISTINA GÓMEZ VARGAS	BANAMEX	0070061420175	26	277,042.00



51

PERIODO	EMISOR	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	NO. OP	MONTO MN
29/05/2015-31/01/2017	MARTIN IVÁN MELGAREJO SEGOVIANO	BANCO SANTANDER	0060563540861	19	265,492.41
12/05/2017-09/12/2019	SIN REGISTRO	BANAMEX	0081850010951	14	183,163.05
18/02/2015-17/06/2016	ABASTECEDORA DE PINTURAS ECATEPEC SA DE	BANAMEX	0070044580142	11	155,419.58
29/04/2016-13/05/2019	SIN REGISTRO	BANCO DEL BAJÍO	0090000125255	23	153,714.77
05/09/2016-07/01/2019	CORPORATIVO DE CALZADO CORREA SA DE CV	BBVA BANCOMER	0000163256847	9	127,623.18
08/09/2016-24/12/2019	MULTICOM MEXICANA S.A. DE C.V.	BBVA BANCOMER	0000165193249	27	124,254.72
08/08/2019-09/12/2019	ANTONIO RÍOS SEVILLA	BBVA BANCOMER	0000471611526	5	98,058.29
08/05/2019-10/12/2019	PAPELERÍA SÉSAMO SA DE CV	BANCO INBURSA	0050021820793	7	80,040.00
05/05/2016-28/03/2019	ROSA I SELA SANCHEZ MARTINEZ	BANCO INBURSA	0050021745616	3	66,583.50
29/06/2016	ROBERTO ALEJANDRO RUIZ MARTINEZ	BBVA BANCOMER	0000445396743	1	55,560.00
10/10/2016-28/11/2017	MULTICOM MEXICANA S.A. DE C.V.	BBVA BANCOMER	0000161356259	12	51,478.35
07/11/2016-07/04/2017	SIN REGISTRO	BANCO SANTANDER	0060582584837	3	41,760.00
05/08/2015-29/09/2015	ROSALINDA RUIZ MARTINEZ	BBVA BANCOMER	0000199836845	2	37,120.00
28/04/2016-09/09/2016	MAX ELMANN ARAZI	BBVA BANCOMER	0000137070209	2	19,220.00
01/12/2015	SIN REGISTRO	BANAMEX	0070061610039	1	7,000.00
05/05/2017-24/05/2017	CORNEJO RANGEL SALVADOR JAIME	BANORTE	0000490230457	2	6,000.00
28/11/2017	MULTICOM MEXICANA S.A. DE C.V.	BBVA BANCOMER	0000165031370	1	4,290.00
TOTAL				527	13,573,734.76

Adicionalmente, se conoció que MAX EL MANN ARAZI emitió 1182 cheques interbancarios por la cantidad de \$47'930,977.82 M.N. (cuarenta y siete millones novecientos treinta mil novecientos setenta y siete pesos 82/100 moneda nacional), tal y como lo muestra la tabla siguiente:

PERIODO	BENEFICIARIO	NO. OP	MONTO MN
13/02/2015-11/12/2019	JACOBO EZBAN ABADI	118	9,919,549.48
13/02/2015-17/12/2019	MAX EL MANN ARAZI	177	9,862,754.77
13/02/2015-17/12/2019	ELÍAS SACAL MICHA	117	5,832,034.23
13/02/2015-17/12/2019	MOISÉS EL MANN ARAZI	117	5,832,034.23
27/04/2017-14/02/2018	CORI DASE SA DE CV	14	2,667,287.80
13/02/2015-11/12/2019	ABRAHAM EZBAN ABADI	117	2,332,813.51
13/02/2015-11/12/2019	ISAAC EZBAN FASJA	117	2,072,704.97
13/02/2015-11/12/2019	ALLAN EZBAN FASJA	117	2,072,646.61
13/02/2015-17/12/2019	ANDRE EL MANN ARAZI	117	1,943,992.04
18/03/2015-16/12/2019	ADMINISTRACIÓN PLAZA CRYSTAL A.C.	50	953,784.25
25/01/2018-23/01/2019	MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	2	690,448.00
03/02/2016-27/01/2017	RODRIGUEZ VILLEGAS PEDRO	2	643,979.00
18/12/2015-19/08/2016	METAL BUILDING SYSTEMS SA DE CV	3	518,412.79
24/03/2015-26/03/2018	CONDOMINIO TOR325 AC	4	328,472.16
03/02/2015	MUNICIPIO DE AN DE ZARAGOZA	1	300,601.00
13/02/2015-16/12/2019	ROSA MARIA MÁRQUEZ HERRERA	57	243,000.00
10/10/2016-02/10/2019	ZÚRICH COMPAÑÍA DE SEGUROS SA	4	198,401.64
24/05/2016-28/06/2016	TÉCHOS ESTRUCTURALES MEXICANOS SA DE CV	4	178,143.89
26/02/2015-24/06/2016	BISSU ABOGADOS SC	7	151,588.80
12/02/2019-20/12/2019	ESTHER, HARARI/ANCONA	2	120,555.28
12/02/2019-20/12/2019	JAIME, CATTAN/HARARI	2	120,555.28
25/05/2015	PABLO MONTES DE OCA MENDOZA	2	112,634.93
15/08/2017-07/12/2017	DISTRIBUIDORA TAMEX SA DE CV	3	97,184.31
23/11/2017-20/12/2017	COMERCIALIZADORA DE PIEDRAS NATURALES SA	2	92,510.00
23/11/2017-21/12/2017	PLANIFICACIONES EHM EN HERRERÍA DE MÉXICO	2	92,284.96
22/04/2016-03/06/2016	BLANCA FLOR LOPEZ ISLAS	2	90,000.00
30/05/2019-28/11/2019	COHEN ET AL. CONSULTORES ASOCIADOS COHEN	2	66,700.00
26/06/2018-12/02/2019	COHEN ROMO Y ASOCIADOS SC	2	64,960.00
08/04/2016	RIME FLUID SYSTEMS SA DE CV	1	62,597.40
30/10/2015	IVONNE CLAUDIA JAIMES CAMACHO	1	60,000.00
05/02/2016	VITRO CANCELES SA DE CV	1	43,738.15
06/02/2015	JOSE ISRAEL PALOMARES ESPINOSA	1	34,800.00





52

PERIODO	BENEFICIARIO	NO. OP	MONTO MN
07/03/2016-10/05/2016	RESIDENCIAL VÉRTICE AC	3	23,024.76
02/03/2018-28/08/2019	ENRIQUE ABUNDES TORRES	2	22,000.00
23/04/2015	BOTELLO MONROY MARIA DEL ROCÍO	1	21,436.80
28/04/2015	ESCUDO BETA TECNOLOGÍAS SA DE CV	1	20,483.28
08/11/2018	COEL SA DE CV	1	18,195.94
24/04/2015-28/05/2015	DARÍO TECRUCE O GODINES	2	10,500.20
23/11/2017	JORGE SERVÍN AVILÉS	1	5,800.00
25/03/2015	LUMINA CUERNAVACA SA DE CV	1	4,287.36
27/05/2015	EFRÉN ESPINOSA HURTADO	1	3,500.00
16/02/2015	NOTARIA PUBLICA 244 SC	1	580.00
TOTAL		1182	47,930,977.82

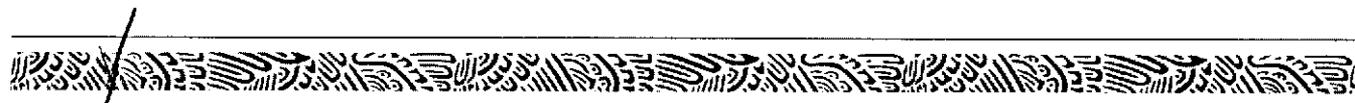
➤ **ANDRÉ EL MANN ARAZI**

Aunado a lo anterior, se identificó que el sujeto analizado emitió 02 cheques de caja en 2018 y 2019, por la cantidad de \$2'500,000.00 M.N. (dos millones quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional), como lo demuestra la siguiente tabla:

FECHA OPERACIÓN	ORDENANTE	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	NÚMERO CHEQUE	BENEFICIARIO	INSTITUCIÓN RECEPTORA	CUENTA RECEPTORA	MONTO MN
15/05/2019	ELMANN ARAZI ANDRE	BBVA BANCOMER	7450220001 61193147	3123	ANDRE EL MANN HELFON	S/D	S/D	\$1,300,000.00
23/11/2018	EL MANN ARAZI ANDRE	BBVA BANCOMER	7463400001 94687108	6001	ANDRE EL MANN CHABA KALACH	S/D	S/D	\$1,200,000.00
TOTAL								\$2,500,000.00

De igual forma, se observó que ANDRÉ EL MANN ARAZI del 13 de febrero de 2015 al 17 de diciembre de 2019, recibió 117 cheques interbancarios de su hermano MAX EL MANN ARAZI por la cantidad de \$1'943,992.04 M.N. (un millón novecientos cuarenta y tres mil novecientos noventa y dos pesos 04/100 moneda nacional), como lo demuestra la siguiente tabla:

FECHA TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO			MN
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO	
13/02/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	000000000001157 68683	\$7,036.10
13/02/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	000000000001157 68683	\$29,999.70
13/03/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	000000000001157 68683	\$6,339.28
13/03/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	000000000001157 68683	\$29,999.70
15/04/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	000000000001157 68683	\$4,601.95
15/04/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	000000000001157 68683	\$19,333.14
13/05/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	000000000001157 68683	\$26,666.40
13/05/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	000000000001157 68683	\$6,854.37
18/06/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	000000000001157 68683	\$19,999.80
18/06/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	000000000001157 68683	\$5,822.27





53

FECHA TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO			MN
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO	
15/07/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$28,333.05
15/07/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,392.75
14/08/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,397.15
14/08/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$24,999.75
14/09/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,302.90
14/09/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$26,666.40
14/10/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$36,666.30
14/10/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$7,329.46
13/11/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$33,333.00
13/11/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$6,575.89
11/12/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,895.28
11/12/2015	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$24,999.75
14/01/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$7,135.34
14/01/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$29,999.70
19/02/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$6,115.75
19/02/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$19,999.80
17/03/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,770.09
17/03/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$24,999.75
15/04/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,624.89
15/04/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$29,999.70
17/05/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$6,479.05
17/05/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$33,333.00
16/06/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$26,666.40
16/06/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$7,281.77
11/07/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$33,333.00
11/07/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$6,685.84
17/08/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$4,734.68
17/08/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$24,999.75
15/09/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$8,024.44
15/09/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$36,666.30
17/10/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$33,333.00
17/10/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,150.92
11/11/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$19,999.90
11/11/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$4,244.08
19/12/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$7,891.93
19/12/2016	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$39,999.60
13/01/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$26,666.40
13/01/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,517.31
17/02/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$4,645.77
17/02/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$16,666.50





54

FECHA TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO			MN
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO	
22/03/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$39,999.60
22/03/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$7,970.81
07/04/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$3,992.71
07/04/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$16,666.50
17/05/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$16,666.50
17/05/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,667.91
14/06/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$23,333.10
14/06/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$6,329.77
17/07/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$7,494.79
17/07/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$33,333.00
10/08/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$29,999.70
10/08/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,432.71
14/09/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$33,333.00
14/09/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$8,208.36
16/10/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$24,999.75
16/10/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,579.35
24/11/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,941.20
22/12/2017	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$6,029.51
17/01/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$6,298.19
17/01/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$26,666.40
20/02/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$33,333.00
20/02/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$202.40
20/02/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$7,421.48
21/03/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,179.99
21/03/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$29,999.70
19/04/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$26,666.40
19/04/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$4,567.63
16/05/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$33,333.00
16/05/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$8,073.40
19/06/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$26,666.40
19/06/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,793.37
18/07/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$26,666.40
18/07/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,390.17
13/08/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,766.61
13/08/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$33,333.00
14/09/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$7,409.95
14/09/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$33,333.00
18/10/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$4,396.03
18/10/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$26,666.40
15/11/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$26,666.40





5

FECHA TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO			MN
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO	
15/11/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$6,058.98
11/12/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$26,666.40
11/12/2018	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,361.48
22/01/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$23,333.10
22/01/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$6,904.43
26/02/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$4,738.01
26/02/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$23,333.10
28/03/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$2,990.32
28/03/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$23,333.10
09/04/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$10,153.19
09/04/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$33,333.00
15/05/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$4,985.42
15/05/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$23,333.10
17/06/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,611.24
17/06/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$23,333.10
17/07/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,644.38
17/07/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$23,333.10
16/08/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$33,333.00
16/08/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$6,714.78
13/09/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$26,666.40
13/09/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,449.90
22/10/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,677.94
22/10/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$26,666.40
20/11/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$7,063.22
20/11/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$33,333.00
17/12/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$5,658.91
17/12/2019	MAX,EL MANN/ARAZI //	BANAME X	004344003 2622	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00000000001157 68683	\$26,666.40
TOTAL							\$1,943,992.04

En el caso de ANDRÉ EL MANN ARAZI, también se identificó que del periodo comprendido del 17 de febrero de 2015 al 06 de mayo de 2019, emitió 22 cheques interbancarios por un monto total de \$32'427,274.92 M.N. (treinta y dos millones cuatrocientos veintisiete mil doscientos setenta y cuatro pesos 92/100 moneda nacional), información que se detalla a continuación:

BENEFICIARIO	Nº OPS	MN.
HARARI HUSNY ISAAC	6	31,000,000.00
JAVIER ELIZALDE VELEZ	8	1,071,850.00
SHARON CABABIE AMKIE	1	180,000.00
PROTECCION INTEGRAL GREIZZ DE MEXICO SAD	4	94,424.92
ADELA GUINDI GRINBERG	1	36,000.00
FRANCISCO NINO DE RIVERA BORBOLLA	1	25,000.00
SOFIA VIRIDIANA, PE@A/CAMPOS	1	20,000.00





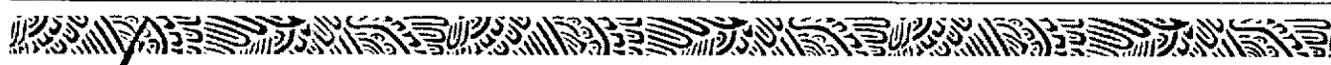
56

TOTAL	22	32,427,274.92
-------	----	---------------

• Detalle de las operaciones:

FECHA TRANSACCIÓN	EMISOR		BENEFICIARIO			MONEDA NACIONAL
	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO	
01/03/2016	BBVA BANCOMER SERVICIOS	0000161193147	PROTECCION INTEGRAL GREIZZ DE MEXICO SAD	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000065505299967	\$23,606.23
01/12/2016	BANCO ACTINVER	0000007350796	JAVIER ELIZALDE VELEZ	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000011000441114	\$500,000.00
02/12/2015	BBVA BANCOMER SERVICIOS	0000161193147	PROTECCION INTEGRAL GREIZZ DE MEXICO SAD	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000065505299967	\$23,606.23
03/05/2016	BANCO ACTINVER	0000007350796	JAVIER ELIZALDE VELEZ	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000011000441114	\$5,000.00
04/02/2016	BBVA BANCOMER SERVICIOS	0000161193147	PROTECCION INTEGRAL GREIZZ DE MEXICO SAD	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000065505299967	\$23,606.23
04/09/2017	BANCO ACTINVER	0000007350796	HARARI HUSNY ISAAC	BANCA MIFEL	0000000001600218995	\$6,000,000.00
06/04/2016	BANCO ACTINVER	0000007350796	JAVIER ELIZALDE VELEZ	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000011000441114	\$35,000.00
06/05/2019	BANCO ACTINVER	0000007350796	SOFIA VIRIDIANA,PE@A/CAMPOS	BANAMEX	00000000046970047565	\$20,000.00
06/10/2015	BANCO ACTINVER	0000007350796	JAVIER ELIZALDE VELEZ	BBVA BANCOMER	00000000000117034229	\$500,000.00
12/05/2016	BANCO ACTINVER	0000007350796	JAVIER ELIZALDE VELEZ	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000011000441114	\$6,500.00
13/09/2017	BANCO ACTINVER	0000007350796	HARARI HUSNY ISAAC	BANCA MIFEL	0000000001600218995	\$5,000,000.00
15/05/2017	BANCO ACTINVER	0000007350796	HARARI HUSNY ISAAC	BANCA MIFEL	0000000001600218995	\$5,000,000.00
16/11/2017	BANCO ACTINVER	0000007350796	HARARI HUSNY ISAAC	BANCA MIFEL	0000000001600218995	\$5,000,000.00
17/02/2015	BBVA BANCOMER SERVICIOS	0000161193147	FRANCISCO NIÑO DE RIVERA BORBOLLA	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000056520713459	\$25,000.00
18/05/2017	BANCO ACTINVER	0000007350796	HARARI HUSNY ISAAC	BANCA MIFEL	0000000001600218995	\$5,000,000.00
19/04/2016	BANCO ACTINVER	0000007350796	JAVIER ELIZALDE VELEZ	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000011000441114	\$8,000.00
19/08/2016	BANCO ACTINVER	0000007350796	JAVIER ELIZALDE VELEZ	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000011000441114	\$9,000.00
20/06/2017	BANCO ACTINVER	0000007350796	JAVIER ELIZALDE VELEZ	BBVA BANCOMER	00000000000117034229	\$8,350.00
22/05/2017	BANCO ACTINVER	0000007350796	HARARI HUSNY ISAAC	BANCA MIFEL	0000000001600218995	\$5,000,000.00
22/09/2015	BBVA BANCOMER SERVICIOS	0000161193147	ADELA GUINDI GRINBERG	BANORTE	00000000000015154548	\$36,000.00
23/12/2015	BBVA BANCOMER SERVICIOS	0000161193147	PROTECCION INTEGRAL GREIZZ DE MEXICO SAD	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000065505299967	\$23,606.23
30/11/2018	BBVA BANCOMER SERVICIOS	0000161193147	SHARON CABABIE AMKIE	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000060606469769	\$180,000.00
TOTAL						\$32,427,274.92

Como se pudo advertir, las operaciones anteriores, de manera similar a como sucede con prácticamente la totalidad de las operaciones realizadas por las personas en análisis, corresponden a transacciones en las que los títulos de crédito referidos fueron emitidos y/o recibidos por personas físicas y morales involucradas en el esquema, es decir, se advirtió que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I., DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI, interactuaron entre sí o a través de otras personas relacionadas con estos por vínculos de parentesco y corporativo, sin que necesariamente pertenezcan a un mismo grupo empresarial, por lo que el hecho de que las mismas hayan sido ordenantes y beneficiarias de operaciones por montos elevados como los antes señalados, devienen inusuales, puesto que no es posible verificar que dichas transacciones deriven de la existencia de vínculos comerciales acreditadamente lícitos entre los sujetos participantes.





57

Por otra parte, es importante resaltar que algunas de las operaciones realizadas por RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL y MAX EL MANN ARAZI tuvieron como destino cuentas bancarias a su nombre, situación que resulta irregular, puesto que parece poco factible que dichas personas físicas requieran enviar montos tan elevados como los señalados entre cuentas propias para la realización de sus actividades comerciales.

Siendo así que es posible que dichas transacciones hayan sido realizadas de esta manera con la única finalidad de generar una mecánica de triangulación de recursos, en la que los activos transitaron a través de los diversos instrumentos financieros con el propósito de dificultar a las autoridades correspondientes la identificación del origen y destino final de los mismos, esto posiblemente ante el conocimiento de que estos tenían una procedencia ilícita.

SE TUVO CONOCIMIENTO DE DIVERSAS OPERACIONES RELACIONADAS CON TRANSFERENCIAS ELECTRÓNICAS DE FONDOS (TEF) Y TRANSFERENCIAS INTERBANCARIAS (SPEI) POR PARTE DE TELRA REALTY, S.A.P.I DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI Y ANDRÉ EL MANN ARAZI, LAS CUALES UNA GRAN PARTE DE ELLAS SE REALIZARON A FAVOR Y A CARGO DE PERSONAS QUE PRESENTAN IRREGULARIDADES EN SUS PERFILES COMERCIALES Y TRANSACCIONALES.

Esta Unidad de Inteligencia Financiera también tiene conocimiento que las personas analizadas en el presente curso realizaron operaciones a través de TEF y SPEI, como se detalla enseguida:

- TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.

Se tuvo conocimiento que dicha moral recibió diversas Transferencias Interbancarias SPEI, por un monto total de \$5,155,176,208.57 (cinco mil ciento cincuenta y cinco millones ciento setenta y seis mil doscientos ocho pesos 57/100 moneda nacional), en el periodo de 2015 a 2018, como se describe a continuación:

#	ORDENANTE	MN	%
1	INFONAVIT	5,088,000,000.00	99%





58

2	CATANZARO MERCADOS GLOBALES SA DE CV	30,000,000.00	1%
3	DON APOYO SAPI DE CV SOFOM ENR	14,280,000.00	0%
4	POWERGREEN TECHNOLOGIES SA DE CV	7,716,208.57	0%
5	COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL	5,000,000.00	0%
6	DESARROLLOS INMOBILIARIOS REGIONALES SA	5,000,000.00	0%
7	BAUWERK CONSULTORES SA DE CV	3,622,700.00	0%
8	GEBARA Y FRANCIS JOSE GUILLERM	1,427,300.00	0%
9	ALFONSO FRANCISCO DERODRIGUEZ Y ARELLANO	130,000.00	0%
TOTAL		5,155,176,208.57	100%

En ese sentido, es importante destacar que en las transferencias vía SPEI antes descritas, se observó que el principal ordenante de los recursos a favor de TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. es INFONAVIT con el 99% de los montos, los cuales están relacionados con el pago por concepto de indemnización del fideicomiso millonario que le fue adjudicado a la moral por dicho instituto y, que fue rescindido de forma temprana por aparentes irregularidades, mientras que, el 1% restante de los recursos, fueron ordenados por diversos sujetos y morales con los cuales se desconoce si existe algún vínculo comercial entre sí, por lo que existe la probabilidad de que los recursos no encuentren su origen en actos de comercio real.

Adicionalmente, se advirtió que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. recibió recursos a través de transferencias vía SPEI de la empresa POWERGREEN TECHNOLOGIES, S.A. DE C.V., por la cantidad de \$7'716,208.57 M.N. (siete millones setecientos dieciséis mil doscientos ocho pesos 57/100 moneda nacional), la cual destaca por haber sido constituida por TEÓFILO ZAGA TAWIL, sujeto que conforma el presente esquema y quien es identificado como accionista de TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., por lo que dicha situación hace suponer que probablemente los recursos operados entre ambas morales no deviene de contraprestaciones, sino que posiblemente responden a un comportamiento o tipo de simulación de actos lícitos frente a las autoridades, para justificar los elevados montos y que quizá tenía la finalidad de dificultar a éstas el rastreo de su origen.

Asimismo, se identificó que de 2015 a 2019 la moral TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., envió a múltiples personas físicas y morales, por medio de Transferencias Interbancarias – SPEI, la cantidad total de \$1,380'793,422.55 M.N. (mil trescientos ochenta millones setecientos noventa y tres mil cuatrocientos veintidós pesos 55/100 moneda nacional), tal y como se observa en la siguiente tabla:





59

#	BENEFICIARIO	MN	%
1	JP MORGAN CHASE LONDON UK	705,956,276.21	51%
2	ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	255,200,000.00	18%
3	YEZLIO SA DE CV	135,142,232.04	10%
4	DESARROLLOS INMOBILIARIOS REGIONALES SA DE CV	117,396,000.00	9%
5	METODO IC SA DE CV	48,692,000.00	4%
6	DON APOYO SAPI DE CV SOFOM ENR	44,280,000.00	3%
7	HILVITEX SA DE CV	17,400,000.00	1%
8	POWERGREEN TECHNOLOGIES SA DE CV	14,798,668.57	1%
9	INGENIERIA JURIDICA ECONOMICA INTEGRA SC	13,039,598.28	1%
10	SARUR SERVICIOS INTEGRALES SC	6,999,184.80	1%
11	KG TALENTO SC	4,176,000.00	0%
12	COMERCIALIZADORA ADALTY SA DE CV	3,804,800.00	0%
13	EVIS CONSULTING LATIN AMERICA SC	1,741,741.73	0%
14	APOTHEM SA DE CV	1,733,900.72	0%
15	MANSUR BIRMAN CUAKIL Y WOLFF SC	1,522,539.15	0%
16	SOCIEDAD DE BENEFICENCIA ALIANZA MONTE SINAI IAP	1,500,000.00	0%
17	SERVICIOS INTEGRALES ZARICAN SA DE CV	1,128,006.46	0%
18	SASMI CONSULTORES SC	1,102,835.20	0%
19	PCC BRAND GROUP MEXICO SA DE CV	994,852.54	0%
20	SOLUCIONES EMPRESARIALES MEDAL SA DE CV	649,266.88	0%
21	TRUJILLO BETANZOS Y ASOCIADOS SC	522,000.00	0%
22	EFFECTIVE PEOPLE SA DE CV	499,960.00	0%
23	ESTRATEGICO SOLBE SA DE CV	406,000.00	0%
24	ALFONSO FRANCISCO DE PAULA RODRIGUEZ Y ARELLANO	325,108.30	0%
25	RAFAEL ZAGA TAWIL	303,318.71	0%
26	KIWI NETWORKS SAPI DE CV	224,167.68	0%
27	SALOMON LEVI ZAED MOHADEB	200,000.00	0%
28	CREEL GARCIA CUELLAR AIZA Y ENRIQUEZ SC	174,000.00	0%
29	DURAN ABOGADOS SC	137,239.60	0%
30	COMERCIALIZADORA GMPH SA DE CV	127,913.65	0%
31	SOULTECH S DE RL DE CV	127,600.00	0%
32	FINAXIS SC	58,000.00	0%
33	OPERADORA HOTELERA IAB SA DE CV	53,744.07	0%
34	DONETSK SA DE CV	48,151.60	0%
35	CONSORCIO UREBIA SA DE CV	34,800.00	0%
36	CAMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE DESARROLLO Y PROMOCION DE VIVIENDA	30,000.00	0%
37	JOSE RAMON CLARK GUZMAN	28,600.00	0%
38	DJ LIMPIEZA INTEGRAL EN OFICINA SA DE CV	26,601.12	0%
39	ROMAN MERCADO FLORES	22,272.00	0%
40	DELL MEXICO SA DE CV	20,483.44	0%
41	CARLOS OLIVERIO SAINZ SAENZ	15,902.60	0%
42	AT&T COMERCIALIZACION MOVIL S DE RL DE CV	15,141.35	0%
43	CONCIERTO ENOLOGICO S DE RL DE CV	14,408.00	0%
44	JAVIER EDUARDO DEL VALLE PALAZUELOS	14,157.00	0%
45	NICOLE HAIDAR OLASCOAGA	13,950.00	0%
46	EDGAR EDUARDO LOPEZ CORDOVA	12,641.51	0%
47	JOSE LUIS PEREZ ESQUIVEL	10,013.90	0%
48	CERARDO OLGUIN PEREZ	9,748.50	0%
49	ENRIQUE GONZALO BRETON CAMPILLO	9,686.69	0%
50	GRISelda REYES ESTRADA	7,766.30	0%
51	NAVELI HERNANDEZ PEREZ	7,219.84	0%
52	TBGMSA SA DE CV	6,385.00	0%
53	CUSTAVO MARTINEZ GARCIA	5,568.00	0%
54	BENJAMIN RODRIGO MEDINA TAPIA	4,257.20	0%
55	OFFICE DEPOT DE MEXICO SA DE CV	4,131.00	0%
56	SANDRA PAMELA PEREZ TELLO	3,377.00	0%
57	DESIREE ALEXIS RODRIGUEZ OLIVERA	3,180.00	0%
58	OSCAR CID DEL PRADO LOPEZ	2,485.00	0%



60

#	BENEFICIARIO	MN	%
59	AILED KARINA MATA CARRILLO	2,362.91	0%
60	SATELINET SA DE CV	1,300.00	0%
61	VICENTE ABRAHAM ENRIQUEZ BARAJAS	950.00	0%
62	CONFERENCE MANAGEMENT SA DE CV	928.00	0%
TOTAL		1,380,793,422.55	100%

Del cuadro anterior, se observó que dentro de las personas físicas y morales a las que TELRA REALITY, S.A.P.I. DE C.V., envió recursos por medio de transferencias vía SPEI destaca la moral ALVICZA COMERCIAL, S.A. DE C.V., la cual presenta irregularidades en su perfil transaccional y comercial ya que únicamente opera con morales que fueron constituidas por el mismo grupo de sujetos, sin que aparentemente sean parte de un consorcio o grupo empresarial, por lo que posiblemente sea un esquema elaborado que permitió introducir al Sistema Financiero Nacional elevadas cantidades de dinero cuyo origen probablemente devine de actividades ilícitas.

➤ RAFAEL ZAGA TAWIL

Se advirtió que dicha persona en 2017, recibió 15 Transferencias Electrónicas de Fondos - TEF, por un monto total de \$1'959,475.70 M.N. (un millón novecientos cincuenta y nueve mil cuatrocientos setenta y cinco pesos 70/100 moneda nacional), como se muestra a continuación:

FECHA TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO			MONTO MN						
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO.CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA							
21/03/2019	INDUSTRIAS PAMET SA DE CV	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	01418065507 2994609	ZAGA TAWIL RAFAEL	BBVA BANCOMER	0121800018 56164175	\$80,000.00						
21/03/2019							\$80,000.20						
21/03/2019							\$80,000.10						
22/03/2019							\$80,000.20						
29/03/2019							\$80,000.00						
05/04/2019							\$80,000.20						
08/04/2019							CORPORATIVO ORIGAMI FIDEICOMISO 989/2009	BANCA MIFEL	0421800024 00019506			\$839,475.00	
12/04/2019							INDUSTRIAS PAMET SA DE CV	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	01418065507 2994609				\$80,000.00
23/04/2019													\$80,000.00
26/04/2019	\$80,000.00												



61

03/05/2019							\$80,000.00
10/05/2019							\$80,000.00
17/05/2019							\$80,000.00
24/05/2019							\$80,000.00
31/05/2019							\$80,000.00
TOTAL							\$1,959,475.70

Se advirtió que de las operaciones anteriores, aun cuando fueron de 3 morales diversas, todas se realizaron por montos similares en un periodo de 3 meses durante el 2019, por lo que resulta irregular en virtud de que se desconoce cuál es el motivo de éstas, aunado a que una de las operaciones se originó de un fideicomiso relacionado con el corporativo ORIGAMI, sin que se tenga conocimiento del nexo entre la beneficiaria y el ordenante de los recursos.

Asimismo, el 05 de octubre de 2018, RAFAEL ZAGA TAWIL envió una Transferencia Electrónica de Fondos – TEF a Abraham Hanono Rudv, por la cantidad de \$140,000.00 M.N. (ciento cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional), como se muestra en la siguiente tabla:

FECHA TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO			MONTO MN
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO.CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	
05/10/2018	RAFAEL ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	0121800018561 64175	ABRAHAM HANONO RUDY	BANCA MIFEL	0421800000004 52840	\$140,000.00
TOTAL							\$140,000.00

Cabe destacar del cuadro anterior, que la referida transacción financiera posiblemente no encuentra su justificación en actos de comercio lícito, como sucede en la mayoría de las operaciones realizadas por los sujetos analizados, ya que se tuvo conocimiento, que el único vínculo existente entre ambos sujetos es de tipo familiar, pues se conoció que Abraham Hanono Rudy, beneficiario de la transferencia TEF referida, es pariente por afinidad de RAFAEL ZAGA TAWIL, sin que dicho vínculo sea suficiente para justificar el envío del monto tan elevado, además de que aparentemente, tampoco tienen entre sí relaciones comerciales que la justifiquen, por lo que, probablemente el envío de recursos por parte del sujeto en análisis solo sea una forma de dispersar el dinero en cuentas de





62

personas cercanas a éste y, que de este modo, las autoridades no puedan identificar la ruta que sigue, así como su destinatario final.

➤ TEÓFILO ZAGA TAWIL

Se identificó que del periodo comprendido de 2018 a 2019, dicha persona recibió 30 Transferencias Electrónica de Fondos - TEF, por un monto total de \$3'159,475.00 M.N. (tres millones ciento cincuenta y nueve mil cuatrocientos setenta y cinco pesos 00/100 moneda nacional), mismos que se especifican a continuación:

EMISOR	NO OPERACIONES	MONTO MN	%
REPRESENTACIONES NOCUNT SA DE CV	29	2,320,000.00	73.4%
CORPORATIVO ORIGAMI FIDEICOMISO 989/2009	1	839,475.00	26.6%
TOTAL	30	3,159,475.00	100%

➤ MAX EL MANN ARAZI

Se observó que de 2015 a 2019, la persona denunciada recibió 48 Transferencias Electrónicas de Fondos - TEF, por la cantidad total de \$607,668.84 M.N. (seiscientos siete mil seiscientos sesenta y ocho pesos 84/100 moneda nacional), como se observa en la tabla siguiente:

FECHA DE TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO			MONTO M.N.
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA	
19/08/2019	BANSEFI	BANSEFI	01661800264803166 02	ELMAN N ARAZI MAX	BANAMEX	021804344003262 21	7,473.87
25/06/2019					BANAMEX		7,473.87
29/05/2019					BANAMEX		7,473.87
29/04/2019					BANAMEX		7,473.87
28/03/2019					BANAMEX		7,473.87
27/02/2019					BANAMEX		7,473.87
06/02/2019					BANAMEX		7,473.87
18/12/2018					BANAMEX		7,473.87
18/12/2018					BANAMEX		7,473.87
03/12/2018					BANAMEX		7,473.87
29/10/2018					BANAMEX		7,473.87
24/09/2018					BANAMEX		7,473.87
27/08/2018					BANAMEX		7,473.87
27/07/2018					BANAMEX		7,473.87
25/06/2018					BANAMEX		7,473.87
08/05/2018					BANAMEX		97,160.34
08/05/2018					BANAMEX		29,895.49
20/12/2016					BANAMEX		74,738.72
26/04/2016					BANAMEX		7,473.87





63

FECHA DE TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO			MONTO M.N.
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CUENTA	
04/12/2015					BANAMEX		7,473.87
23/11/2015					BANAMEX		7,473.87
19/10/2015					BANAMEX		7,473.87
19/10/2015					BANAMEX		7,473.87
16/10/2015					BANAMEX		7,473.87
20/07/2015					BANAMEX		7,473.87
20/07/2015					BANAMEX		7,473.87
29/05/2015					BANAMEX		7,473.87
29/05/2015					BANAMEX		7,473.87
29/05/2015					BANAMEX		7,473.87
29/05/2015					BANAMEX		7,473.87
06/03/2015					BANAMEX		7,225.06
13/10/2015	ECONOCOMEX INTERNACIONAL SA DE CV	BANAMEX	0021804337008769 64		BBVA BANCOMER	0121800016367481 93	30,888.85
07/09/2016					BANAMEX		11,670.39
05/02/2016					BANAMEX		11,670.39
08/10/2015					BANAMEX		11,670.39
04/09/2015					BANAMEX		11,670.39
06/08/2015	FARMACIAS SIMITLA SA DE CV	BBVA BANCOMER	01218000451262564 1		BANAMEX		11,670.39
07/07/2015					BANAMEX		11,670.39
05/06/2015					BANAMEX		11,670.39
07/05/2015					BANAMEX	021804344003262 21	11,670.39
05/03/2015					BANAMEX		11,670.39
06/02/2015					BANAMEX		11,670.39
23/11/2015	PAGO A PROVEEDORES	SCOTIABANK INVERLAT	0441800010046434 16		BANAMEX		7,485.14
20/05/2015					BANAMEX		7,485.14
27/02/2015					BANAMEX		7,191.71
01/11/2019	VICTOR BONILLA GÓMEZ	BANCA AFIRME	06218000131122039 7		BANAMEX		9,195.00
01/11/2019					BANAMEX		9,000.00
31/10/2018					BANAMEX		8,905.00
TOTAL							607,668.8 4

Es importante destacar que la mayor parte de los recursos (\$410,814.10 - cuatrocientos diez mil ochocientos catorce pesos 10/100 moneda nacional-), que MAX EL MANN ARAZI envió a través de transferencias TEF fue a la cuenta bancaria número 02180434400326221, aperturada en Banamex a nombre propio, lo cual llama la atención, ya que resulta ser un comportamiento atípico, pues resulta innecesario pasar dinero de una cuenta bancaria a otra siendo propietario de ambas cuentas, pues en caso de requerir dichos montos para pagos de servicios o bienes en específico, el Sistema Financiero Nacional permite direccionarlos a efecto de facilitar las operaciones y que salgan de la cuenta origen, por lo que, probablemente tal comportamiento sea con la finalidad de registrar en sus instrumentos financieros una multiplicidad de operaciones por montos bajos, pero que en conjunto sumen cantidades elevadas de recursos y, con ello, dificultar a las instituciones financieras que identifiquen el destino final



64

de éstos, factiblemente porque tales ingresos pudieran estar relacionados con actos ilícitos y que no son acreditables frente a las diversas autoridades del país.

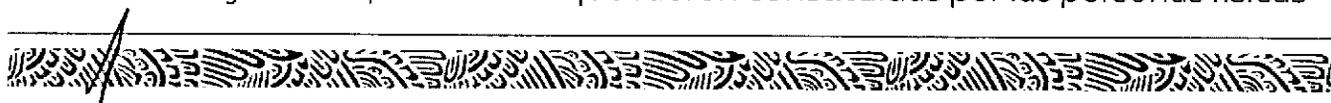
➤ ANDRÉ EL MANN ARAZI

De igual manera, se observó que dicha persona recibió una Transferencia Electrónica de Fondos – TEF, el 08 de agosto de 2018, en cantidad de \$5'910,000.00 M.N. (cinco millones novecientos diez mil pesos 00/100 moneda nacional), de acuerdo la información siguiente:

FECHA TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO			MONTO MN
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. CUENTA	
08/08/2018	ANEXO CONSTRUCCIONES CREATIVAS SA DE CV	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00014180655038452554	ANDRE EL MANN ARAZI	BBVA BANCOMER	00012180001157686831	\$5,910,000.00

En las citadas operaciones financieras de TELRA REALTY, S.A.P.I DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI Y ANDRÉ EL MANN ARAZI, se observó que tampoco presentan características que permitan concluir que tienen una justificación lícita, puesto que la mayoría de éstas no ostentan una relación comercial o de negocios que las respalde, ya que si bien es cierto, de la información obtenida de las bases de datos de esta unidad no se identificaron las actividades económicas preponderantes de la mayoría de las personas físicas y morales que enviaron y recibieron recursos de los sujetos denunciados; también lo es, que en el caso de las sociedades mercantiles con las que se involucraron, por su tipo de razón social y nombre comercial, se infiere que sus giros comerciales son similares a los que dijeron tener los sujetos materia del análisis.

Por otra parte, también se advirtió que en el caso de algunas de las morales con las que operaron TELRA REALTY, S.A.P.I DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI Y ANDRÉ EL MANN ARAZI, se observó que no tienen perfiles transaccionales regulares y conexos con sus actividades comerciales y fiscales, además de que fueron constituidas por las personas físicas





65

que se denuncian en el presente esquema, como es el caso de ALVICZA COMERCIAL, S.A. DE C.V. y POWERGREEN TECHNOLOGIES, S.A. DE C.V., sin que entre éstas hayan creado un corporativo o grupo empresarial, motivo por el cual se considera que las operaciones realizadas con dichos recursos no se encuentran justificadas, concluyendo que no son producto de la celebración de actos de comercio lícitos, infiriendo que tales transacciones fueron estructuradas únicamente para realizar un flujo financiero, probablemente de forma irregular.

SE ADVIRTIÓ QUE TELRA REALITY, S.A.P.I. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI, EFECTUARON OPERACIONES DE ENVÍO Y RECEPCION DE RECURSOS DESDE Y HACIA EL EXTRANJERO, POR CANTIDADES SUMAMENTE ELEVADAS, SIN QUE TENGA UN SUSTENTO EN ACTIVIDADES DE COMERCIO EXTERIOR.

Por otra parte, conforme a la información proporcionada por la Dirección General de Análisis de esta Unidad Administrativa, se identificó que TELRA REALITY, S.A.P.I. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI, registraron múltiples transferencias internacionales, tal y como se muestra a continuación:

➤ TELRA REALITY, S.A.P.I. DE C.V.

Se conoció que la moral referida, del 02 de mayo de 2018 al 05 de septiembre de 2019, envió a través de transferencias internacionales a los países de Estados Unidos de América y Suiza, las cantidades de \$20'690,443.15 M.N. (veinte millones seiscientos noventa mil cuatrocientos cuarenta y tres pesos 15/100 moneda nacional), y USD \$4,492.90 (cuatro mil cuatrocientos noventa y dos dólares 90/100 moneda estadounidense), como se describe a continuación:

PAÍS	NÚM. OPER	MEXICAN PESO	NÚM. OPER	US DOLLAR
ESTADOS UNIDOS	4	\$20,547,718.15	1	\$4,492.9
SUIZA	1	\$142,725	----	----
Total	5	\$20,690,443.15	1	\$4,492.9





66

Cabe señalar que del detalle de las operaciones se conoció que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. principalmente emitió transferencias internacionales a cuentas a nombre de empresas extranjeras, no obstante, que aparentemente no realiza actividades de comercio exterior, tal y como se muestra en la tabla siguiente:

INSTITUCIÓN	CUENTA	FECHA DE OPERACIÓN	DESTINATARIO	BANCO DESTINO	PAIS	Nº OP S	MN	Nº OP S	USD
BBVA BANCOMER	740100000196374247	22/02/2019	WNF LAW PL	BANK OF AMERICA NA	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	4,492.90
CIBANCO	000000DV20534830 M2	02/05/2018	FIRST AMERICAN TITLE	WELLS FARGO BANK	ESTADOS UNIDOS	1	19,110,000.00	---	---
	000000DV22823721M1	11/06/2019	RAFAEL ZAGA TAWIL	CITIBANK	ESTADOS UNIDOS	1	400,000.01	---	---
	000000DV22884105 M2	20/06/2019	PRO AKTIVUM AG	SWISS POST-POSTFINANCE	SUIZA	1	142,725.00	---	---
	000000DV23345324 M2	05/09/2019	TRIDENT TRUST COMPANY SOUTH DAKOTA INC	CITIBANK NA	ESTADOS UNIDOS	1	518,859.07	---	---
	000000DV23345348 M2		ESTADOS UNIDOS		1	518,859.07	---	---	
TOTAL						5	20,690,443.15	1	4,492.90

Aunado a lo anterior, se identificó que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., envió a RAFAEL ZAGA TAWIL la cantidad de \$400,000.00 M.N. (cuatrocientos mil 00/100 moneda nacional).

Asimismo, TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., en 2019 envió recursos desde el extranjero, a través de 3 transferencias internacionales a EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., por la cantidad total de USD \$9'996,991.00 (nueve millones novecientos noventa y seis mil novecientos noventa y un dólares 00/100 moneda estadounidense), como se observa a continuación:

FECHA OP	EMISOR	PAÍS ORIGEN	INST EMI	DESTINATARIO	PAÍS DESTINO	BANCO DESTINATARIO	USD
21/03/2019	TELRA REALTY SAPI DE CV	ESTADOS UNIDOS	S/D	GRUPO NOVARO SA DE CV	MÉXICO	BBVA BANCOMER	\$2,099,997.00
28/06/2019			S/D	EAIS GROUP SAPI DE CV			\$6,996,997.00
11/10/2019			S/D	EAIS GROUP SAPI DE CV			\$899,997.00
TOTAL							\$9,996,991.00

Las operaciones antes señaladas, llaman la atención, porque en su conjunto, resulta un monto sumamente elevado injustificado, ya que como se ha señalado a lo largo de la denuncia, pareciera que ambas empresas forman parte de un grupo de sujetos que buscan ocultar elevadas cantidades de recursos a través de aparentes operaciones comerciales; sin embargo, nuevamente resultarán irregulares ya que las morales en análisis no cuentan con registros ante la autoridad fiscal de realizar actividades de comercio exterior o actos de comercio





67

en los que sea estrictamente necesario el uso de cuentas propias en el extranjero y que por medio de éstas envíen y reciban en territorio nacional elevadas cantidades de recursos posiblemente ilícitos.

➤ EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V.

Se identificó que la moral referida, en el periodo comprendido del 24 de mayo al 22 de noviembre de 2019, recibió recursos a través de 12 transferencias internacionales provenientes de Estados Unidos de América, por la cantidad total de USD \$26'474,050.00 (veintiséis millones cuatrocientos setenta y cuatro mil cincuenta dólares 00/100 moneda estadounidense), como se observa a continuación:

INSTITUCIÓN ORDENANTE	CUENTA ORDENANTE	FECHA DE OPERACION	DATOS DEL ORDENANTE	BANCO RECEPTOR	CUENTA RECEPTORA	MONEDA	
						US DOLLAR	
						NO. OPS	MONTO
CITIBANK NA/ ESTADOS UNIDOS	---	24/05/2019	677048028732 BANCO ACTINVER SA TTEE DTD 11072017 GUILLERMO GONZALEZ CAMARENA 1200 PI MEXICO DF 01210 MEXICO	BBVA BANCOMER, S.A.	740095080113114767	1	9,477,083.00
		28/06/2019	677048687732 TELRA REALTY SAPI DE CV PASEO DE TAMARINDOS 90 TORRE 1 PISO 22 BOSQUES DE LAS LOMAS MEXICO DF 05120 MEXICO			1	6,996,997.00
		24/09/2019	677048028732 BANCO ACTINVER SA TTEE DTD 11072017 GUILLERMO GONZALEZ CAMARENA 1200 PI MEXICO DF 01210 MEXICO			1	999,997.00
		27/09/2019	677048687732 TELRA REALTY SAPI DE CV PASEO DE TAMARINDOS 90 TORRE 1 PISO 22 BOSQUES DE LAS LOMAS MEXICO DF 05120 MEXICO			1	999,997.00
		11/10/2019	677048687732 TELRA REALTY SAPI DE CV PASEO DE TAMARINDOS 90 TORRE 1 PISO 22 BOSQUES DE LAS LOMAS MEXICO DF 05120 MEXICO			1	899,997.00
		18/10/2019	677048028732 BANCO ACTINVER SA TTEE DTD 11072017 GUILLERMO GONZALEZ CAMARENA 1200 PI MEXICO DF 01210 MEXICO			1	999,997.00
		25/10/2019				1	799,997.00
		01/11/2019				1	399,997.00
		08/11/2019				1	199,997.00
		15/11/2019				1	1,799,997.00
		20/11/2019				1	1,499,997.00
		22/11/2019				1	1,399,997.00
TOTAL GENERAL						12	26,474,050.00

De las operaciones antes descritas, se puede apreciar que EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., desde su cuenta aperturada en Citibank en Estados Unidos de América, envió el 28 de junio y 11 de octubre de 2019, transferencias internacionales a TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., a su cuenta bancaria número 740095080113114767 abierta en BBVA Bancomer, S.A., las cantidades de \$6'996,997.00 (seis millones novecientos noventa y seis mil novecientos noventa y siete pesos 00/100 moneda nacional) y \$899,997.00 (ochocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y





ES

siete pesos 00/100 moneda nacional), las cuales en total suman la cantidad de \$10'896,994.00 (diez millones ochocientos noventa y seis mil novecientos noventa y cuatro pesos 00/100 moneda nacional), monto similar (con una diferencia de \$900'003.00 -novecientos mil tres pesos 00/100 moneda nacional-) al envío realizado por TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., a favor de EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., en esas mismas fechas, lo que hace suponer que dichas transacciones tuvieron como finalidad, enviar dinero del Sistema Financiero Nacional hacia el extranjero y posteriormente retornarlo al país a través de diversos movimientos bancarios, para posiblemente evitar que las autoridades logren identificar la procedencia de los recursos, esto ante el conocimiento de la etiología ilícita de los mismos, aunado a que no se descarta la posibilidad de que las mismas no estén sustentadas en actos comerciales o de negocios, dado que no se conocen las causas por las cuales se materializaron las operaciones referidas.

➤ GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V.

Igualmente, dentro del periodo comprendido del 30 de noviembre de 2016 al 25 de febrero de 2019, se identificó que la moral analizada envió a través de 7 Transferencias Internacionales las cantidades de \$1'031,356.80 M.N. (un millón treinta y un mil trescientos cincuenta y seis pesos 80/100 moneda nacional), y USD \$243,899.97 (doscientos cuarenta y tres mil ochocientos noventa y nueve pesos 97/100 moneda nacional), las cuales se enuncian en la tabla siguiente:

DATOS DEL DESTINATARIO		MONTO MN	MONTO USD
CUENTA 3300842471 BENEFICIARIO SUGAR CRM INC		1,031,356.80	37,980.00
9116000038 1 WNF LAW PL 2201 SOUTH BISCAYNE BLVD 3USUNITED STATES		----	5,000.00
4972731244 1 SECURE TITLE LATIN AMERICA INC 23RD FLOOR OF THE SECURE TITLE LAT 3USUNITED STATES		----	200,919.97
TOTAL		1,031,356.80	243,899.97

El detalle de las operaciones se muestra a continuación:

INSTITUCION ORDENANTE	CUENTA ORDENANTE	FECHA DE OPERACION	DATOS DEL DESTINATARIO	BANCO DESTINO	PAIS DESTINO	MONEDA			
						MEXICAN PESO		US DOLLAR	
						NO. OPS	MONTO	NO. OPS	MONTO
BBVA BANCOMER, S.A.	740100030196373569	30/11/2016	3300842471 1SUGARCRM INC 23003 TASMAN DRIVE 3USUNITED STATES	THE BANK OF NEW YORK MELLON	EUA	----	----	1	6,480.00





69

		28/06/2017	3300842471 1SUGARCRM INC 2DEPT LA 23968 3USUNITED STATES		EUA	----	----	1	15,750.00
		01/02/2018	9116000038 1WNF LAW PL 2201 SOUTH BISCAYNE BLVD 3USUNITED STATES	BANK OF AMERICA NA	EUA	----	----	1	5,000.00
		04/06/2018	3300842471 1SUGARCRM INC 2DEPT LA 23968 3USUNITED STATES		EUA	----	----	1	15,750.00
		25/02/2019	4972731244 1SECURE TITLE LATIN AMERICA INC 23RD FLOOR OF THE SECURE TITLE LAT 3USUNITED STATES	THE BANK OF NEW YORK MELLON	EUA	----	----	1	200,919.97
CIBANCO, SA.	000000DV19572634M2	27/10/2017	CUENTA 3300842471	SILICON VALLEY BANK	EUA	1	907,200.00	----	----
	000000DV19589924MI	31/10/2017	BENEFICIARIO SUGARCRM INC		EUA	1	124,156.80	----	----
TOTAL GENERAL						2	1,031,356.80	5	243,899.97

➤ **RAFAEL ZAGA TAWIL**

En el periodo comprendido del 11 de septiembre de 2015 al 06 de marzo de 2019, RAFAEL ZAGA TAWIL envió activos a Estados Unidos de América, por medio de transferencias internacionales por la cantidad de \$1'583,996.92 M.N. (un millón quinientos ochenta y tres mil novecientos noventa y seis pesos 92/100 moneda nacional), y USD \$32,000.00 (treinta y dos mil dólares .00/100 moneda estadounidense), como se observa en la siguiente tabla:

Asimismo, como se puede observar en el cuadro antes plasmado, diversas transferencias internacionales efectuadas por RAFAEL ZAGA TAWIL, tuvieron como destino cuentas propias, siendo que, por el contrario, este tipo de transacciones más bien parecieran denotar la existencia de un patrón de operaciones que tuvo como finalidad operar los recursos dentro del Sistema Financiero Nacional y de este modo dificultar la identificación del origen y destino final de los mismos.

Aunado a lo anterior, el 11 de mayo de 2017, RAFAEL ZAGA TAWIL envió recursos desde Estados Unidos de América, por medio de su cuenta 009116217546 en Citibank N.A. a Civic Technologies, S.A. DE C.V. en México, por la cantidad de USD \$37,000.00 (treinta y siete mil dólares 00/100 moneda estadounidense), como se detalla a continuación:

EMISOR	PAÍS ORIGEN	INST EMI	FECHA OP	DESTINATARIO	PAÍS DESTINO	BANCO DESTINATARIO	MONEDA	MONTO
--------	-------------	----------	----------	--------------	--------------	--------------------	--------	-------





70

INSTITUCIÓN	CUENTA	FECHA DE OPERACIÓN	DATOS DEL DESTINATARIO	BANCO	PAIS	MENSAJE	MEXICAN PESO		US DOLLAR	
							Nº OPS	MONTO	Nº OPS	MONTO
BBVA BANCOMER	74001110185616417	05/10/2018	RAFAEL ZAGA TAWIL	THE BANK OF NEW YORK MELLON	ESTADOS UNIDOS	TRASPASO ENTRE CUENTAS	---	---	1	10,000.00
		06/03/2019		BANK OF AMERICA NA	ESTADOS UNIDOS		---	---	1	5,000.00
		08/02/2019		THE BANK OF NEW YORK MELLON	ESTADOS UNIDOS		---	---	1	12,000.00
		11/01/2019	WORLD OF LUXURY INC.	BANK OF AMERICA NA	ESTADOS UNIDOS	PAGO	---	---	1	5,000.00
INTERCAM BANCO	1127119	09/02/2016	RAFAEL ZAGA TAWIL	CITIBANK NA	ESTADOS UNIDOS	RAFAEL ZAGA CUENTA DE CHEQUES	1	170,973.00	---	---
	1309297	11/03/2016		CITIBANK	ESTADOS UNIDOS	RAFAEL ZAGA TAWIL PAGO DE TARJETA DE CREDITO	1	17,720.00	---	---
	1440790	07/04/2016		CITIBANK NA	ESTADOS UNIDOS	RAFAEL ZAGA CUENTA DE CHEQUES	1	358,600.00	---	---
	1461988	12/04/2016		CITIBANK	ESTADOS UNIDOS	RAFAEL ZAGA TAWIL PAGO DE TARJETA DE CREDITO	1	17,580.00	---	---
	1607604	09/05/2016		CITIBANK NA	ESTADOS UNIDOS	RAFAEL ZAGA CUENTA DE CHEQUES	1	18,180.00	---	---
	1663799	19/05/2016			ESTADOS UNIDOS		1	18,550.00	---	---
	1787061	10/06/2016			ESTADOS UNIDOS		1	37,180.00	---	---
	2234484	30/08/2016			ESTADOS UNIDOS		1	149,999.94	---	---
	2265980	05/09/2016			ESTADOS UNIDOS		1	185,900.00	---	---
	2284468	08/09/2016			ESTADOS UNIDOS		1	168,390.00	---	---
	2284537				ESTADOS UNIDOS		1	56,130.00	---	---
	2739095	30/11/2016			ESTADOS UNIDOS		1	49,641.99	---	---
	2748564	01/12/2016			ESTADOS UNIDOS		1	49,637.18	---	---
	3137214	08/02/2017			ESTADOS UNIDOS		1	103,100.00	---	---
	3154557	10/02/2017			ESTADOS UNIDOS		1	102,527.46	---	---
	333956	11/09/2015			ESTADOS UNIDOS		1	22,706.54	---	---
	482170	12/10/2015			ESTADOS UNIDOS		1	22,713.83	---	---
	650062	12/11/2015			ESTADOS UNIDOS		1	16,770.00	---	---
	811173	11/12/2015		ESTADOS UNIDOS	1	17,696.98	---	---		
	TOTAL							19	1,583,996.92	4

009116217546 RAFAEL ZAGA TAWIL 2000 ISLAND BLVD 3006 AVENTURA FL 3 31604966	ESTADOS UNIDOS	CITIBANK, N.A.	11/05/2017	GVIC TECHNOLOGIES SA DE CV	MX	BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER	US DOLLAR	\$37,000.00
TOTAL								\$37,000.00

Asimismo, se identificó que en esa misma fecha RAFAEL ZAGA TAWIL ordenó desde su cuenta en Estados Unidos de América una transferencia a sí mismo, por la cantidad de \$1'017,500.00 M.N. (un millón diecisiete mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional), como se especifica a continuación:

INSTITUCIÓN	CUENTA	FECHA DE OPERACIÓN	ORDENANTE	BANCO	MENSAJE	PAIS	MEXICAN PESO		
							Nº OPS	MONTO	
INTERCAM BANCO	2626748	10/11/2016	RAFAEL ZAGA TAWIL	CITIBANK NA	G0163152416501 009116217546 BNF RAFAEL ZAGA TAWIL ELIAS ZAGA	ESTADOS UNIDOS	1	1,017,500.00	
TOTAL GENERAL								1	1,017,500.00



21

Concatenado con lo anterior, se advirtió que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. envió por medio de su cuenta en Ci Banco, S.A. recursos a favor de RAFAEL ZAGA TAWIL en su cuenta 9116217546 en Estados Unidos de América, por la cantidad de \$400,000.01 M.N. (cuatrocientos mil pesos 01/100 moneda nacional), como se muestra en la siguiente tabla:

EMISOR	PAÍS ORIGEN	INST EMI	FECH A OP	DESTINATARIO	PAÍS DESTINO	BANCO DESTINATARIO	MONEDA	MONT O
TELRA REALTY SAPI DE CV	MX	CIBANCO, SA	11/06/2019	CUENTA 9116217546 BENEFICIARIO RAFAEL ZAGA TAWIL	ESTADOS UNIDOS	S/D	MEXICAN PESO	\$400,000.01
TOTAL								\$400,000.01

Ahora bien, es importante señalar que de acuerdo con la información proporcionada por la Dirección General de Análisis de esta Unidad, se conoció que RAFAEL ZAGA TAWIL, realizó diversas operaciones de envío por medio de transferencias internacionales, en su calidad de apoderado legal, por las cantidades de \$121'444,872.12 M.N. (ciento veintiún millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil ochocientos setenta y dos pesos 12/100 moneda nacional), USD \$335,691.94 (trescientos treinta y cinco mil seiscientos noventa y un dólares 94/100 moneda estadounidense), y con francos por la cantidad de F \$4,817.08 (cuatro mil ochocientos diecisiete 08/100 francos suizos), como se observa en la tabla siguiente:

ORDENANTE	PAÍS	NÚM. OPER	MEXICAN PESO	NÚM. OPER	US DOLLAR	NÚM. OPER	SWISS FRANC
ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	ALEMANIA	2	\$49,046.1	----	----	----	----
ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	9	\$1,650,312.13	----	----	----	----
ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	2	\$696,906.24	----	----	----	----
ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	27	\$4,337,983	----	----	----	----
GRUPO INMOBILIARIO TELRA SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	2	\$1,031,356.8	----	----	----	----
GRUPO VICZA SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	1	\$1,028,500	----	----	----	----
POWERGREEN TECHNOLOGIES SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	11	\$15,848,248.92	----	----	----	----
TELRA INVESTMENTS SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	28	\$91,354,258.34	----	----	----	----
GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	ESTADOS UNIDOS	----	----	5	\$243,899.97	----	----
TELRA REALTY SAPI DE CV	ESTADOS UNIDOS	----	----	1	\$4,492.9	----	----
ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	ITALIA	3	\$295,317.99	----	----	----	----
ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	ITALIA	8	\$2,614,861.63	----	----	----	----
GRUPO VICZA SA DE CV	MÉXICO	----	----	1	\$87,299.07	----	----
ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	SUIZA	1	\$84,395.07	----	----	----	----
GRUPO VICZA SA DE CV	SUIZA	1	\$20,723.96	----	----	----	----
ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	SUIZA	----	----	----	----	1	\$4,817.08
ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	TAIWÁN	1	\$391,245.32	----	----	----	----
ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	TAIWÁN	5	\$2,041,716.62	----	----	----	----
TOTAL		101	\$121,444,872.12	7	\$335,691.94	1	\$4,817.08

De igual manera, se identificó la recepción de recursos de personas morales en donde RAFAEL ZAGA TAWIL es apoderado legal, a través de transferencias





72

internacionales por la cantidad total de F \$4,817.08 (cuatro mil ochocientos diecisiete 08/100 francos suizos), y por USD \$28'479,702.59 (veintiocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil setecientos dos dólares 59/100 moneda estadounidense), de acuerdo con la información siguiente:

BENEFICIARIO	PAÍS	NÚM. OPER	SWISS FRANC	NÚM. OPER	US DOLLAR
ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	1	\$4,817.08	----	----
EAS GROUP SA PI DE CV	ESTADOS UNIDOS	----	----	12	\$26,474,050
GRUPO VICZA SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	----	----	4	\$425,056.78
POWERGREEN TECHNOLOGIES SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	----	----	6	\$1,015,973
GRUPO VICZA SA DE CV	MÉXICO	----	----	12	\$564,622.81
TOTAL		1	\$4,817.08	34	\$28,479,702.59

Es preciso señalar que las operaciones realizadas por RAFAEL ZAGA TAWIL con moneda extranjera, llaman la atención pues se advirtió que la totalidad de éstas fueron realizadas entre las morales denunciadas y otras morales que fueron creadas por las mismas personas físicas y desde y hacia el extranjero, sin que ninguna de ellas haya registrado actividades de comercio exterior, pues su actividad (sector inmobiliario) no parece tampoco requerir del uso de dichas transacciones, por lo que tal situación resulta completamente irregular, y es muy probable que, dichos recursos no sean producto de la prestación de los servicios referidos, sino hayan sido resultado del desarrollo de actividades ilícitas realizadas entre todos los sujetos materia de la presente denuncia.

➤ TEÓFILO ZAGA TAWIL

En el caso del sujeto analizado, en el periodo comprendido del 03 de agosto de 2015 al 18 de julio de 2019, envió 22 transferencias internacionales por la cantidad de \$8'176,833.21 M.N (ocho millones ciento setenta y seis mil ochocientos treinta y tres pesos 21/100 moneda nacional), como se observa a continuación:

INSTITUCIÓN	CUENTA	FECHA DE OPERACIÓN	DATOS DEL DESTINATARIO	BANCO DESTINO	PAIS DESTINO	MONTO M. N.
INTERCAM BANCO, S.A.	7984132	18/07/2019	0000000010650 KIRYAT HATA FIRST OFFICE 6 DAN ST KIRYAT GAT RAMAT GAN	FIRST INTERNATIONAL BANK OF ISRAEL LTD	ISRAEL	343,080.00
	6574687	05/11/2018	9116217546 RAFAEL ZAGA BLVD CENTRO INDUSTRIAL 32 PUENTE DE VIGAS TLALNEPANTLA	CITIBANK NA	ESTADOS UNIDOS	350,000.08
	6406605	04/10/2018	9116217546 RAFAEL ZAGA BLVD CENTRO INDUSTRIAL 32 PUENTE DE VIGAS TLALNEPANTLA	CITIBANK NA	ESTADOS UNIDOS	49,557.44
	6110605	09/08/2018	1010313624405 VICTORIA TAWIL AHUEHUETES NORTE 855 C 4 11700 BOSQUES DE LAS LOMAS MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL 855 DISTRITO FEDERAL	WELLS FARGO BANK, NA	ESTADOS UNIDOS	214,935.00
	5929579	06/07/2018	586036146151 TEOFILO ZAGA TAWIL BLVD CENTRO INDUSTRIAL 24 PB TLALNEPANTLA EDO DE MEXICO	BANK OF AMERICA NA	ESTADOS UNIDOS	5,865,669.95



73

INSTITUCIÓN	CUENTA	FECHA DE OPERACIÓN	DATOS DEL DESTINATARIO	BANCO DESTINO	PAIS DESTINO	MONTO M. N.
					UNIDOS	
	5307436	13/03/2018	001595648084 THE WILLIE AND CELIA TRUMP SYNAGOGUE INC 2000 ISLAND BOULEVARD AVENTURA FLORIDA 33160 AVENTURA FL	BANK OF AMERICA NA	ESTADOS UNIDOS	93,200.00
	4632265	08/11/2017	1010313624405 VICTORIA TAWIL AHUEHUETES NORTE 855 C 4 11700 BOSQUES DE LAS LOMAS MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL 855 DISTRITO FEDERAL	WELLS FARGO BANK, NA	ESTADOS UNIDOS	210,210.00
	3370782	21/03/2017	7895372667 ELIAS ZAGA SACAL BOULEVARD CENTRO INDUSTRIAL 24 TLALNEPANTLA	WELLS FARGO BANK, NA	ESTADOS UNIDOS	59,172.50
	3318162	10/03/2017	7895372667 ELIAS ZAGA SACAL BOULEVARD CENTRO INDUSTRIAL 24 TLALNEPANTLA	WELLS FARGO BANK, NA	ESTADOS UNIDOS	59,160.00
	3137235	08/02/2017	9116217546 RAFAEL ZAGA BLVD CENTRO INDUSTRIAL 32 PUENTE DE VIGAS TLALNEPANTLA	CITIBANK NA	ESTADOS UNIDOS	49,521.61
	3028047	19/01/2017	7895372667 ELIAS ZAGA SACAL BOULEVARD CENTRO INDUSTRIAL 24 TLALNEPANTLA	WELLS FARGO BANK, NA	ESTADOS UNIDOS	43,920.00
	2823512	14/12/2016	7895372667 ELIAS ZAGA SACAL BOULEVARD CENTRO INDUSTRIAL 24 TLALNEPANTLA	WELLS FARGO BANK, NA	ESTADOS UNIDOS	81,600.00
	2777098	06/12/2016	63838932 ALCHEMIA DESIGN LLC DBA CAMERICH USA 858 LIND AVENUE SW RENTON WA 98057 WASHINGTON DC	EAST WEST BANK	ESTADOS UNIDOS	95,358.35
	2769140	05/12/2016	9116217546 RAFAEL ZAGA BLVD CENTRO INDUSTRIAL 32 PUENTE DE VIGAS TLALNEPANTLA	CITIBANK NA	ESTADOS UNIDOS	49,641.21
	2446884	07/10/2016	7895372667 ELIAS ZAGA SACAL BOULEVARD CENTRO INDUSTRIAL 24 TLALNEPANTLA	WELLS FARGO BANK, NA	ESTADOS UNIDOS	77,360.00
	2432357	05/10/2016	63838932 ALCHEMIA DESIGN LLC DBA CAMERICH USA 858 LIND AVENUE SW RENTON WA 98057 WASHINGTON DC	EAST WEST BANK	ESTADOS UNIDOS	89,362.80
	2257663	02/09/2016	7895372667 ELIAS ZAGA SACAL BOULEVARD CENTRO INDUSTRIAL 24 TLALNEPANTLA	WELLS FARGO BANK, NA	ESTADOS UNIDOS	65,275.00
	2184434	19/08/2016	1010313624405 VICTORIA TAWIL AHUEHUETES NORTE 855 C 4 11700 BOSQUES DE LAS LOMAS MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL 855 DISTRITO FEDERAL	WELLS FARGO BANK, NA	ESTADOS UNIDOS	36,580.00
	1702140	26/05/2016	7895372667 ELIAS ZAGA SACAL BOULEVARD CENTRO INDUSTRIAL 24 TLALNEPANTLA	WELLS FARGO BANK, NA	ESTADOS UNIDOS	240,370.00
	1654246	17/05/2016	4431230090114533 TEOFILO ZAGA TAWIL BLVD CENTRO INDUSTRIAL 32 PB FRACC IND PUENTE DE VIGAS 54070	BANAMEX USA	ESTADOS UNIDOS	18,360.00
	930325	04/01/2016	7895372667 ELIAS ZAGA SACAL BOULEVARD CENTRO INDUSTRIAL 24 TLALNEPANTLA	WELLS FARGO BANK, NA	ESTADOS UNIDOS	34,780.00
	122263	03/08/2015	1010313624405 VICTORIA TAWIL AHUEHUETES NORTE 855 C 4 11700 BOSQUES DE LAS LOMAS MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL	WELLS FARGO BANK, NA	ESTADOS UNIDOS	49,719.27
TOTAL						8,176,833.21





ah

En las operaciones antes descritas se conoció que la mayoría de ellas fueron enviadas a Estados Unidos de América y una a Israel, y como destinatario principal tuvo a RAFAEL ZAGA TAWIL.

Adicionalmente, se identificaron 147 transferencias internacionales del periodo comprendido del 02 de diciembre de 2013 al 24 de octubre de 2019, en donde TEÓFILO ZAGA TAWIL funge como apoderado legal, por las cantidades de \$473'434,282.06 M.N. (cuatrocientos setenta y tres millones cuatrocientos treinta y cuatro mil doscientos ochenta y dos pesos 06/100 moneda nacional), y por USD \$15'010,647.52 (quince millones diez mil seiscientos cuarenta y siete dólares 52/100 moneda estadounidense), conforme a lo siguiente:

ORDENANTE	PAIS	NÚM. OPER	MONEDA	
			M.N.	USD
ALVIC LABELS SA DE CV	REINO UNIDO	1	66,555.00	
GIVIC INVESTMENTS SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	1	178,300.00	
	MEXICO	2		135,000.00
GRUPO VICZAMEX SA DE CV	ITALIA	2	91,726.85	
POWERGREEN TECHNOLOGIES SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	109	471,255,228.16	9,213,181.75
TALTIX MEXICO SA DE CV	CHINA	1	262,028.90	
TELRA INVESTMENTS SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	10		3,577,465.77
	MEXICO	17		2,085,000.00
TELRA REALTY SAPI DE CV	ESTADOS UNIDOS	3	1,437,718.15	
	SUIZA	1	142,725.00	
TOTAL		147	473,434,282.06	15,010,647.52

Entre los países que figuran dentro de las operaciones antes señaladas está Suiza, que si bien es cierto, no está considerado como un paraíso fiscal por diversos organismos internacionales, sí se caracteriza por ser un país que prioriza el secreto bancario y goza de permisividad fiscal, tan es así que, de acuerdo con la red de justicia fiscal "Tax Justice network" la cual es una organización no gubernamental, que fue creada con la finalidad de perseguir y combatir el lavado de capitales, la corrupción y las evasiones tributarias, sitúo en 2018 a Suiza como primer destino del dinero negro en su ranking⁶, por lo que, tomando en

⁶ <https://www.taxjustice.net/2018/02/02/financiar-secrecy-index-2018-watch-listen/>

Listado de los resultados del Índice de Secreto Financiero de 2018, es una clasificación políticamente neutral, la única disponible para ayudar a una comprensión genuina del secreto financiero global, los paraísos fiscales o las jurisdicciones secretas, y los flujos financieros ilícitos o la fuga de capitales, el cual se considera como el resultado de más de un año de investigación realizada por un equipo dedicado que utiliza información sobre las estructuras legales, administrativas, regulatorias y fiscales de las jurisdicciones evaluadas.



73

consideración lo antes referido, es muy probable que las múltiples transferencias que realiza TEÓFILO ZAGA TAWIL desde y hacia Suiza, sean con la finalidad de que el dinero que transita en sus instrumentos financieros tengan una apariencia de licitud y secrecía, ya que probablemente éstos hayan sido originados por actos ilícitos, para que de este modo las autoridades del país no puedan identificar su destino final.

Por otro lado, se identificaron 28 transferencias internacionales en el periodo comprendido del 05 de diciembre de 2013 al 24 de enero de 2018, en donde TEÓFILO ZAGA TAWIL, en su carácter de apoderado legal, envió recursos por la cantidad de USD \$7'722,937.00 (siete millones setecientos veintidós mil novecientos treinta y siete dólares 00/100 moneda estadounidense), conforme a lo siguiente:

BENEFICIARIO	PAIS ORIGEN	NÚM. OPER	MONEDA	
			M.N.	USD
GIVIC INVESTMENTS SA DE CV	EUA	17		937,964.00
	MEXICO	7		584,984.00
POWERGREEN TECHNOLOGIES SA DE CV	EUA	3		5,999,991.00
TELRA INVESTMENTS SA DE CV	MEXICO	1		199,998.00
TOTAL		28		7,722,937.00

➤ MAX EL MANN ARAZI

Por otro lado, se sabe que la persona en comento envió 20 transferencias internacionales principalmente a Estados Unidos de América, en el periodo comprendido del 2015 al 2019, por la cantidad de \$103'979,126.73 (ciento tres millones novecientos setenta y nueve mil ciento veintiséis pesos 73/100 moneda nacional), como se describe a continuación:

INSTITUCIÓN	CUENTA	FECHA DE OPERACIÓN	DATOS DEL DESTINATARIO	BANCO DESTINO	PAÍS DESTINO	MONEDA M.N.
CIBANCO	DV15478981 M2	17/09/2015	BARED AND ASSOCIATES PA REAL ESTATE TRUST	THE NORTHERN TRUST COMPANY	EUA	38,678,531.00

Financial Secrecy Index - 2018 Results

Click on a jurisdiction's name to see the main report; and on its FSI value to access full database content. If you want to sort the table by a different column just click on the header by which you want to sort.

Download:
PDF
Excel

Rank	Jurisdiction	FSI - Value ¹	FSI Share ²	Secrecy Score ³	Global Scale Weight
1	A. Switzerland⁴	1,889.87	5.01%	75	4.50%
2	A. USA⁵	1,256.47	4.06%	60	22.30%
3	A. Cayman Islands⁶	727.08	3.35%	72	3.78%
4	A. Hong Kong⁷	1,243.82	3.92%	71	4.16%
5	A. Singapore⁸	1,081.88	3.41%	67	4.97%
6	A. Luxembourg⁹	875.81	3.07%	68	12.13%
7	A. Germany¹⁰	788.05	2.42%	58	5.18%
8	A. Taiwan¹¹	743.37	2.34%	78	0.90%
9	A. United Arab Emirates (Dubai)¹²	881.14	2.08%	84	0.14%
10	A. Austria¹³	658.91	2.07%	72	0.82%



76

INSTITUCIÓN	CUENTA	FECHA DE OPERACIÓN	DATOS DEL DESTINATARIO	BANCO DESTINO	PAÍS DESTINO	MONEDA M.N.
CIBANCO	DV15221207 M2	28/07/2015	CREDIT SUISSE PRIVATE BANKING NY	BANK OF NEW YORK MELLON	EUA	13,615,417.61
CIBANCO	DV20571453 M1	08/05/2018	DESIGN PLACE REAL ESTATE LLC	WELLS FARGO BANK	EUA	176,280.03
CIBANCO	DV21181058 M1	24/08/2018	EG INTERIOR SERVICES	SABADELL UNITED BANK	EUA	339,621.90
CIBANCO	DV2085847 6M2	28/06/2018	EG INTERIOR SERVICES	SABADELL UNITED BANK	EUA	497,250.00
CIBANCO	DV2080354 8M2	19/06/2018	EG INTERIOR SERVICES	SABADELL UNITED BANK	EUA	412,020.60
CIBANCO	DV2072006 5M2	05/06/2018	EG INTERIOR SERVICES	SABADELL UNITED BANK	EUA	459,204.96
CIBANCO	DV20843341 M2	26/06/2018	GAMAX INC	REGIONS BANK	EUA	610,564.90
CIBANCO	DV2047085 6M2	19/04/2018	GAMAX INC	REGIONS BANK	EUA	457,500.00
CIBANCO	DV16421428 M3	22/03/2016	JUAN ELÍAS	BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ	PERÚ	90,046.50
CIBANCO	DV21355836 M2	27/09/2018	MAX EL MANN ARAZI	HSBC PRIVATE BANK	EUA	798,079.95
CIBANCO	DV2099589 0M1	20/07/2018	MAX EL MANN ARAZI	HSBC PRIVATE BANK	EUA	22,060,350.00
CIBANCO	DV2085874 2M2	28/06/2018	MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC	CITIBANK NA	EUA	24,837,500.00
CIBANCO	DV20455661 M2	17/04/2018	MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC	CITIBANK NA	EUA	899,250.00
CIBANCO	DV22719897 M1	24/05/2019	SEGUROS INBURSA SA	BANCO INBURSA	MÉXICO	47,509.28
TOTAL						103,979,126.73

Del cuadro anterior, se advirtió que MAX EL MANN ARAZI llevó a cabo operaciones financieras con diversas personas entre las que destacan algunas con las que aparentemente tiene un vínculo familiar, sin embargo, llama la atención que en 2018, el sujeto denunciado envió activos a cuentas propias por la cantidad total de \$22'858,429.95 M.N (veintidós millones ochocientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos veintinueve mil pesos 95/100 moneda nacional), sin que se conozcan las razones que motivaron para que éste realizara tales operaciones, por lo que resultan por demás inusuales e irregulares.

Por otra parte, se advirtió que MAX EL MANN ARAZI recibió de 2018 a 2019 transferencias internacionales que tienen como origen Alemania, por la cantidad de \$1'555,965.20 M.N. (un millón quinientos cincuenta y cinco mil novecientos sesenta y cinco pesos 20/100 moneda nacional), tal y como se expresa en la siguiente tabla:

INSTITUCIÓN	CUENTA	FECHA DE OPERACIÓN	DATOS DEL ORDENANTE	BANCO ORIGEN	PAÍS ORIGEN	MONEDA M.N.
CIBANCO	DC20198896M1	26/02/2018	DATO NO DISPONIBLE	COMMERZBANK AKTIENGESELLSCHAFT	ALEMANIA	671,725.70
CIBANCO	DC22355673M1	22/03/2019	DATO NO DISPONIBLE	COMMERZBANK AKTIENGESELLSCHAFT	ALEMANIA	474,088.86
CIBANCO	DC22854713M2	14/06/2019	DATO NO DISPONIBLE	COMMERZBANK AKTIENGESELLSCHAFT	ALEMANIA	142,007.10
CIBANCO	DC23305412M1	29/08/2019	DATO NO DISPONIBLE	UNICREDIT BANK AG	ALEMANIA	137,020.00
CIBANCO	DC23849344M 2	05/12/2019	DATO NO DISPONIBLE	UNICREDIT BANK AG	ALEMANIA	131,123.54
TOTAL						1,555,965.20



27

Del cuadro anterior, es relevante señalar que se desconoce el nombre de la persona que ordenó la cantidad a favor de MAX EL MANN ARAZI y el motivo de dichas operaciones.

Adicionalmente, MAX EL MANN ARAZI en su carácter de representante legal de diversas morales envió recursos por medio de transferencias internacionales a países como Estados Unidos de América y Emiratos Árabes Unidos, por las cantidades de USD \$39'046,221.86 (treinta y nueve millones cuarenta y seis mil doscientos veintiún dólares 86/100 moneda estadounidense), y por \$9'051,224.04 (nueve millones cincuenta y un mil doscientos veinticuatro pesos 04/100 moneda nacional), como se muestra:

ORDENANTE	PAÍS	NO. OP.	MONTO USD	NO. OP.	MONTO MN
AEROTRANSPORTES EMPRESARIALES SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	2	34,064.7	-	-
COORDINADORA DE INMUEBLES INDUSTRIALES SA DE CV	MÉXICO	2	23,850	-	-
DESARROLLOS TURÍSTICOS PASO VICTORIA SA PI DE CV	ESTADOS UNIDOS	2	1,350,000	-	-
F1 MANAGEMENT SC	NO IDENTIFICADO	-	-	9	2,113,923.36
F2 SERVICES SC	NO IDENTIFICADO	-	-	4	6,393,489.2
FIDEICOMISO FIBRA UNO	NO IDENTIFICADO	4	37,638,307.16	-	-
OPERADORA HOTELERA IAB SA DE CV	ESTADOS UNIDOS	-	-	3	500,606.45
	EMIRATOS ÁRABES UNIDOS	-	-	1	43,205.03
TOTAL		10	39,046,221.86	17	9,051,224.04

Del mismo modo, se identificó que dicho sujeto en su calidad de representante legal en el proyecto FIDEICOMISO FIBRA UNO, recibió 15 transferencias internacionales por la cantidad de USD \$2'892,869.04 (dos millones ochocientos noventa y dos mil ochocientos sesenta y nueve dólares 04/100 moneda estadounidense), como se describe a continuación:

BENEFICIARIO	PAÍS	NO. OP.	MONTO USD
FIDEICOMISO FIBRA UNO	NO IDENTIFICADO	15	2,892,869.04
TOTAL		15	2,892,869.04

➤ ANDRÉ EL MANN ARAZI

En el periodo comprendido del 17 de octubre de 2013 al 04 de noviembre de 2019, dicho sujeto envió recursos a través de 45 transferencias internacionales, por las cantidades de €843'801,000.00 (ochocientos cuarenta y tres millones ochocientos un mil euros 00/100 moneda europea), y por \$41'436,540.26 M.N. (cuarenta y un millones cuatrocientos treinta y seis mil quinientos cuarenta pesos 26/100 moneda nacional), como se desglosa a continuación:





78

DESTINATARIO	PAIS	Nº OPS	EURO	Nº OPS	MN
CREDIT SUISSE PRIVATE BANKING NY	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	13,615,417.61
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC	ESTADOS UNIDOS	---	---	3	7,825,750.01
PERSHING LLC	ESTADOS UNIDOS	---	---	7	5,740,300.00
ACQUA 3802 CORP	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	3,667,500.00
TREU ACQUA CORP	ESTADOS UNIDOS	---	---	2	2,215,600.00
ACQUA 3905 CORP	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	2,200,500.00
MOSDOT NOAM EZRA	ISRAEL	---	---	8	1,939,050.00
BRAVO TICKETS LLC	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	1,911,135.00
ANDRE EL MANN ARAZI	ESTADOS UNIDOS	---	---	2	696,300.00
ORIENTAL RUG INTERNATIONAL INC	ESTADOS UNIDOS	---	---	2	436,350.00
DANIEL K FINE JEWELRY USA LLC	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	213,625.00
EG INTERIORS SERVICES	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	197,050.00
KAPITAL MANAGEMENT INC	ESTADOS UNIDOS	---	---	4	176,310.72
KUMIKO HORIKOSHI	JAPÓN	---	---	1	172,701.00
ART GALERIES SL	ESPAÑA	---	---	1	95,551.80
KARIBUNI KENYA SAFARIS LTD	REINO UNIDO	---	---	3	94,632.00
FLORENCIA TEJEDA CASTILLO	ESPAÑA	---	---	1	58,542.84
MOSTLY CHOCOLATE AND CATERING	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	48,120.00
SEGUROS INBURSA SA	MÉXICO	---	---	1	47,509.28
JUAN GARRIDO OTAOLA	ESPAÑA	---	---	1	44,320.00
ALEJANDRO TORTORIELLO	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	40,275.00
BRANCH MANAGEMENT SAPI DE CV	ESPAÑA	1	843,801,000.00	---	---
TOTAL GENERAL		1	843,801,000.00	44	41,436,540.26

• Recursos por País

PAÍS	NÚM. OPER	EURO (EUROPEAN MONETARY UNIT)	NÚM. OPER	MEXICAN PESO
ESTADOS UNIDOS	----	----	23	\$35,444,433.34
NO IDENTIFICADO	----	----	5	\$3,539,800.00
ISRAEL	----	----	8	\$1,939,050.00
ESPAÑA	1	\$843,801,000.00	3	\$198,414.64
JAPÓN	----	----	1	\$172,701.00
REINO UNIDO	----	----	3	\$94,632.00
MÉXICO	----	----	1	\$47,509.28
TOTAL	1	\$843,801,000.00	44	\$41,436,540.26

• Detalle de las operaciones enviadas

INSTITUCIÓN	CUENTA	FECHA DE OPERACIÓN	DESTINATARIO	BANCO	PAIS	Nº OPS	EURO	Nº OPS	MN		
BANCO SANTANDER (MÉXICO)	7411210015194980	17/0/2013	BRANCH MANAGEMENT SAPI DE CV	BANCO SANTANDER SA	ESPAÑA	1	843,801,000.00	---	---		
CIBANCO	000000DV12393728M1	19/12/2013	PERSHING LLC	BANK OF NEW YORK MELLON	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	1,434,400.00		
	000000DV12549032M2	28/01/2014	ANDRE EL MANN ARAZI	CITIBANK	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	198,900.00		
	000000DV13643458M2	15/09/2014	KARIBUNI KENYA SAFARIS LTD	BARCLAYS BANK PLC	REINO UNIDO	---	---	1	26,480.00		
	000000DV13712369M2	30/09/2014	ALEJANDRO TORTORIELLO	BANK OF AMERICA NA	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	40,275.00		
	000000DV13986602M2	25/11/2014	KARIBUNI KENYA SAFARIS LTD	BARCLAYS BANK PLC	REINO UNIDO	---	---	1	27,300.00		
	000000DV14119345M2	19/12/2014	PERSHING LLC	BANK OF NEW YORK MELLON	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	733,500.00		
	000000DV14119361M2				ESTADOS UNIDOS	---	---	1	1,467,000.00		
	000000DV14119424M2				ACQUA 3802 CORP	HSBC BANK USA NA	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	3,667,500.00
	000000DV14119452M2				TREU ACQUA CORP		ESTADOS UNIDOS	---	---	1	2,200,500.00
	000000DV14119456M2				ACQUA 3905 CORP		ESTADOS UNIDOS	---	---	1	2,200,500.00



79

INSTITUCIÓN	CUENTA	FECHA DE OPERACIÓN	DESTINATARIO	BANCO	PAIS	Nº OP S	EURO	Nº OP S	MM
	000000DV142093232	09/01/2015	KARIBUNI KENYA SAFARIS LTD	BARCLAYS BANK PLC	REINO UNIDO	---	---	1	40,852.00
	000000DV143072162	29/01/2015	BRAVO TICKETS LLC	WESTERN ALLIANCE BANK	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	1,911,135.00
	000000DV14419258M2	23/02/2015	TREU ACQUA CORP	HSBC BANK USA NA	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	15,100.00
	000000DV14827099M2	13/05/2015	MOSDOT NOAM EZRA	ISRAEL DISCOUNT BANK LTD	ISRAEL	---	---	1	274,680.00
	000000DV15221191M2	28/07/2015	CREDIT SUISSE PRIVATE BANKING NY	BANK OF NEW YORK MELLON	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	13,615,417.61
	000000DV15364695M2	26/08/2015	DANIEL K FINE JEWELRY USA LLC	HSBC BANK USA NA	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	213,625.00
	000000DV15579188M2	07/10/2015	PERSHING LLC	BANK OF NEW YORK MELLON	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	498,000.00
	000000DV15654419M2	22/10/2015	MOSDOT NOAM EZRA	ISRAEL DISCOUNT BANK LTD	ISRAEL	---	---	1	149,130.00
	000000DV15681060M2	27/10/2015	PERSHING LLC	BANK OF NEW YORK MELLON	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	497,400.00
	000000DV15681063M2		ANDRE EL MANN ARAZI	CITIBANK	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	497,400.00
	000000DV15936798M3	16/12/2015	KAPITAL MANAGEMENT INC	WELLS FARGO BANK	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	29,820.00
	000000DV16026103M1	06/01/2016			ESTADOS UNIDOS	---	---	1	30,677.50
	000000DV16165036M2	03/02/2016	PERSHING LLC	BANK OF NEW YORK MELLON	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	740,000.00
	000000DV16165046M1				ESTADOS UNIDOS	---	---	1	370,000.00
	000000DV17234954M3	17/08/2016	MOSDOT NOAM EZRA	ISRAEL DISCOUNT BANK LTD	ISRAEL	---	---	1	327,600.00
	000000DV17671729M2	07/11/2016	ORIENTAL RUG INTERNATIONAL INC	BANK OF AMERICA NA	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	280,050.00
	000000DV17770902M2	25/11/2016	KAPITAL MANAGEMENT INC	WELLS FARGO BANK	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	53,716.00
	000000DV17842701M2	08/12/2016			ESTADOS UNIDOS	---	---	1	62,097.22
	000000DV18134709M2	01/02/2017	ORIENTAL RUG INTERNATIONAL INC	BANK OF AMERICA NA	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	156,300.00
	000000DV19723566M3	27/11/2017	JUAN GARRIDO OTAOLA	BANCO SANTANDER SA	ESPAÑA	---	---	1	44,320.00
	000000DV20042261M2	26/01/2018	MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC	CITIBANK NA	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	926,500.00
	000000DV20123978M3	12/02/2018	FLORENCIA TEJEDA CASTILLO	CAJAMAR CAJA RURAL, SCC	ESPAÑA	---	---	1	58,542.84
	000000DV20198620M2	26/02/2018	MOSDOT NOAM EZRA	ISRAEL DISCOUNT BANK LTD	ISRAEL	---	---	1	336,420.00
	000000DV20200225M2	27/02/2018			ISRAEL	---	---	1	336,420.00
	000000DV20457273M2	17/04/2018	MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC	CITIBANK NA	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	899,250.00
	000000DV20618084M2	17/05/2018	EG INTERIORS SERVICES	IBERIABANK	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	197,050.00
	000000DV20776701M2	14/06/2018	MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC	CITIBANK NA	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	6,000,000.01
	000000DV21278240M2	12/09/2018	MOSDOT NOAM EZRA	ISRAEL DISCOUNT BANK LTD	ISRAEL	---	---	1	171,675.00
	000000DV21536651M2	30/10/2018	MOSTLY CHOCOLATE AND CATERING	PROSPERITY BANK	ESTADOS UNIDOS	---	---	1	48,120.00
	000000DV22474996M2	11/04/2019	ART GALERIES SL	CAIXABANK SA	ESPAÑA	---	---	1	95,551.80
	000000DV22503238M2	16/04/2019	MOSDOT NOAM EZRA	ISRAEL DISCOUNT BANK LTD	ISRAEL	---	---	1	170,685.00
	000000DV22719890M1	24/05/2019	SEGUROS INBURSA SA	BANCO INBURSA SA	MÉXICO	---	---	1	47,509.28



80

INSTITUCIÓN	CUENTA	FECHA DE OPERACIÓN	DESTINATARIO	BANCO	PAIS	Nº OPS	EURO	Nº OPS	MN
	000000DV23498362M2	03/10/2019	KUMIKO HORIKOSHI	SUMITOMO MITSUI BANKING CO	JAPÓN	---	---	1	172,701.00
	000000DV23669199M1	04/11/2019	MOSDOT NOAM EZRA	ISRAEL DISCOUNT BANK LTD	ISRAEL	---	---	1	172,440.00
TOTAL GENERAL						1	843,801,000.00	44	41,436,540.26

De los cuadros anteriores, se observó que ANDRÉ EL MANN ARAZI realizó operaciones entre sus propias cuentas, por la cantidad total de \$696,300.00 M.N. (seiscientos noventa y seis mil trescientos pesos 00/100 moneda nacional), con el propósito de dispersar el origen o destino de los recursos, pues deviene irregular que una persona realice la triangulación de recursos entre sus propias cuentas.

Adicionalmente, se identificó que ANDRÉ EL MANN ARAZI del periodo comprendido del 26 de febrero de 2018 al 16 de diciembre de 2019, recibió activos de Estados Unidos de América y Alemania, a través de transferencias internacionales por la cantidad de \$2'045,844.04 M.N. (dos millones cuarenta y cinco mil ochocientos cuarenta y cuatro pesos 04/100 moneda nacional), como se observa en la siguiente tabla:

PAÍS	NÚM. OPER	MEXICAN PESO
ALEMANIA	5	\$1,555,965.2
ESTADOS UNIDOS	2	\$489,878.84
TOTAL	7	\$2,045,844.04

• Detalle de las operaciones recibidas

INSTITUCIÓN	CUENTA	FECHA DE OPERACIÓN	ORDENANTE	BANCO	PAIS	Nº OPS	MN
CIBANCO	000000DC20198892M1	26/02/2018	DATO NO DISPONIBLE	COMMERZBANK AG	ALEMANIA	1	671,725.70
	000000DC20200219M1	27/02/2018	OBSERVACIONES CORRECCION DE LA DV20198620	CITIBANK NA	ESTADOS UNIDOS	1	336,420.00
	000000DC22355663M1	22/03/2019	DATO NO DISPONIBLE	COMMERZBANK AG	ALEMANIA	1	474,088.86
	000000DC22854693M1	14/06/2019			ALEMANIA	1	142,007.10
	000000DC23305368M2	29/08/2019		UNICREDIT BANK AG	ALEMANIA	1	137,020.00
	000000DC23849356M1	05/12/2019	KUMIKO HORIKOSHI	CITIBANK NA	ALEMANIA	1	131,123.54
	000000DC23898008M3	16/12/2019			ESTADOS UNIDOS	1	153,458.84
TOTAL GENERAL						7	2,045,844.04

Por último, se identificó ANDRÉ EL MANN ARAZI como apoderado legal de diversas morales que han enviado recursos a través de 1,156 Transferencias Internacionales, en el periodo comprendido del 08 de julio de 2013 al 30 de diciembre de 2019, por las cantidades de € \$2'411,900.00 (dos millones



81

cuatrocientos once mil novecientos euros 00/100 moneda europea), así como \$6'525,904,861.51 M.N. (seis mil quinientos veinticinco millones novecientos cuatro mil ochocientos sesenta y un pesos 51/100 moneda nacional), y por USD \$49'761,370.11 (cuarenta y nueve millones setecientos sesenta y un mil trescientos setenta dólares 11/100 moneda estadounidense), a los países siguientes:

PAIS	Nº OPS	EURO	Nº OPS	MN	Nº OPS	USD
ESTADOS UNIDOS			352	4,296,368,255.93	471	35,097,176.59
NO IDENTIFICADO			76	1,681,754,599.41	11	201,192.74
MÉXICO	1	10,000.00	12	476,270,162.38	78	8,161,786.23
ESPAÑA	1	1,000,000.00	2	52,449,400.00		
ISRAEL			33	8,266,979.77	1	205,900.00
REINO UNIDO	2	801,900.00	1	4,976,510.50	78	5,716,043.80
CANADÁ			2	2,848,528.60	1	8,989.60
SUIZA			1	1,636,200.00	1	27,013.64
SINGAPUR			6	834,225.00		
HONG KONG			1	499,999.92		
CHINA					1	46,616.50
PANAMÁ					3	25,772.53
ESLOVAQUIA					1	4,250.55
PERÚ					2	5,584.50
ALEMANIA	1	600,000.00				
BELICE					1	37,256.35
REPÚBLICA DOMINICANA					1	1,139.00
COLOMBIA					3	31,718.96
EL SALVADOR					1	18,676.53
FRANCIA					10	161,951.95
GUATEMALA					1	10,300.64
TOTAL	5	2,411,900.00	486	6,525,904,861.51	665	49,761,370.11

Como se puede observar en los cuadros anteriores, ANDRÉ EL MANN ARAZI operó elevadas cantidades de dinero desde y hacia el extranjero sin justificación de dichas operativas que las hacen considerarse como inusuales, pues además fueron realizadas en países que presentan esquemas de posibles paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes como es el caso de Singapur, Suiza, Hong Kong, Panamá y Guatemala, por lo que es muy probable que hayan sido enviados a esas naciones con el fin de que no puedan ser fiscalizados por las autoridades nacionales o cuestionadas por su falta de licitud.

Por lo anterior, es dable establecer que la recepción y envío de recursos por parte de TELRA REALITY, S.A.P.I. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO





82

INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI, es posible que no sean resultado de contraprestaciones derivadas de actos de comercio lícito, pues no fue posible localizar datos de comercio exterior que sustenten tanto el envío como recepción de este tipo de operaciones, y tampoco encuentra un sustento jurídico que interactúen financieramente todos los sujetos involucrados en el presente esquema, por lo que se desconoce la contraprestación por la cual fueron realizadas tales operaciones desde y hacia el extranjero.

Siendo así que lo trascendental de los montos y destinos antes descritos, es que los recursos que fueron recibidos por TELRA REALITY, S.A.P.I. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI, fueron operados por diversos sujetos que gestionan sus transacciones desde el extranjero sin que existan elementos que señalen cuales son las relaciones comerciales entre éstos o, con las personas a quienes benefician con los depósitos identificados, además de que no se pueden sustentar los retiros que las morales en estudio realizan.

Además, como ya se mencionó, resulta de suma importancia señalar que algunas de las operaciones fueron realizadas en países como Belice, Panamá, Hong Kong y Suiza, entidades que son consideradas por nuestra legislación⁷ como países con régimen fiscal preferente, mientras que diversos organismos internacionales^{8y9} los consideran con jurisdicción de baja tributación e incluso como paraísos fiscales.

De ahí que, el hecho de que TELRA REALITY, S.A.P.I. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRÉ EL MANN ARAZI realicen operaciones con personas localizadas en países que presentan particularidades

⁷ Belice, Panamá y Hong Kong figuran en el listado de territorios por los que se debe presentar la declaración informativa a que se refiere el Título VI de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y el Título IV Capítulo II del Código Fiscal de la Federación (concernientes a los Regímenes Fiscales Preferentes) establecido en el Artículo Noveno fracción XLII de las disposiciones transitorias de la antes referida Ley del Impuesto sobre la Renta.

⁸ Panamá y Hong Kong además son considerados como un Centro Financiero Offshore, es decir, una jurisdicción con baja tributación especializada en proveer servicios comerciales y corporativos a compañías extranjeras no residentes, así como inversiones a fondos extranjeros, de acuerdo con los parámetros establecidos por el Fondo Monetario Internacional. La información correspondiente puede ser observada en la siguiente página web <https://www.imf.org/external/np/mae/oshore/2000/eng/back.htm>

⁹ Panamá y Hong Kong también aparecen como paraísos fiscales para evasores de impuestos en el índice de Secrecía Financiera (Financial Secrecy Index) emitido por la Red para la Justicia Fiscal (Tax Justice Network). Información obtenida de la siguiente dirección electrónica <https://www.financialsecrecyindex.com/>





83

como las antes señaladas, permite concluir que es posible que las transacciones de referencia se llevaron a cabo, precisamente a estos destinos, con la finalidad de ocultar el origen y beneficiario final de los recursos, dada la laxitud de su normativa.

SE ADVIRTIÓ QUE RAFAEL ZAGA TAWIL y TEÓFILO ZAGA TAWIL REGISTRARON MÚLTIPLES OPERACIONES CON TARJETAS DE CRÉDITO Y/O SERVICIO QUE NO SON ACORDES CON SU PERFIL COMERCIAL Y FISCAL, ADEMÁS DE HABER SIDO REALIZADAS EN PAISES CONSIDERADOS DE RIESGO.

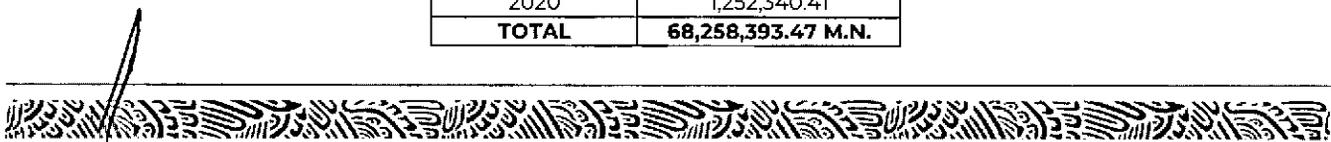
Ahora bien, otra irregularidad detectada en el actuar de las personas que nos ocupan, deviene del hecho de que TEÓFILO ZAGA TAWIL Y RAFAEL ZAGA TAWIL realizaron múltiples operaciones con tarjetas de crédito o de servicio, por elevadas cantidades de recursos, desconociéndose cuál es el origen de los activos utilizados en las mismas.

En efecto, se observó que los sujetos analizados que conformaron las diversas empresas denunciadas efectuaron las siguientes transacciones:

➤ TEÓFILO ZAGA TAWIL

En el caso del sujeto analizado se conoció que de 2013 al 2020, registró diversas operaciones por concepto de consumo de tarjetas de crédito y/o servicio a través de las tarjetas 376664848043005, 376664848044003, 376664848045000, 376664848046008 Y 376664848047006, aperturadas con AMERICAN EXPRESS COMPANY MÉXICO, por un total de \$68'258,393.47 M.N. (sesenta y ocho millones doscientos cincuenta y ocho mil trescientos noventa y tres pesos 47/100 moneda nacional), como se observa a continuación:

AÑO	TOTAL
2013	926,133.86
2014	583,501.81
2015	2,015,081.68
2016	5,487,853.41
2017	7,652,800.89
2018	10,819,472.31
2019	39,521,209.10
2020	1,252,340.41
TOTAL	68,258,393.47 M.N.





84

En ese orden de ideas, es preciso señalar que las operaciones con tarjetas de servicio o de crédito realizadas por TEÓFILO ZAGA TAWIL, se realizaron de la siguiente forma:

TIPO TARJETA	FECHA PERIODO	AÑO	NÚMERO IDENTIFICADOR	MONTO GASTO
TARJETA DE SERVICIO	201309	2013	376664848043005	\$238,053.21
TARJETA DE SERVICIO	201309	2013	376664848043005	\$238,053.21
TARJETA DE SERVICIO	201309	2013	376664848043005	\$238,053.21
TARJETA DE SERVICIO	201310	2013	376664848043005	\$211,974.23
TARJETA DE SERVICIO	201402	2014	376664848043005	\$239,598.08
TARJETA DE SERVICIO	201403	2014	376664848044003	\$187,327.00
TARJETA DE SERVICIO	201406	2014	376664848044003	\$156,576.73
TARJETA DE SERVICIO	201505	2015	376664848044003	\$199,774.95
TARJETA DE SERVICIO	201506	2015	376664848044003	\$145,885.61
TARJETA DE SERVICIO	201507	2015	376664848044003	\$307,449.86
TARJETA DE SERVICIO	201507	2015	376664848044003	\$307,449.86
TARJETA DE SERVICIO	201508	2015	376664848044003	\$117,572.46
TARJETA DE SERVICIO	201509	2015	376664848044003	\$181,458.93
TARJETA DE SERVICIO	201510	2015	376664848044003	\$339,194.24
TARJETA DE SERVICIO	201511	2015	376664848044003	\$196,439.59
TARJETA DE SERVICIO	201512	2015	376664848045000	\$219,856.18
TARJETA DE SERVICIO	201601	2016	376664848045000	\$296,307.16
TARJETA DE SERVICIO	201602	2016	376664848045000	\$351,877.71
TARJETA DE SERVICIO	201603	2016	376664848045000	\$195,320.82
TARJETA DE SERVICIO	201604	2016	376664848045000	\$139,003.27
TARJETA DE SERVICIO	201605	2016	376664848045000	\$192,813.26
TARJETA DE SERVICIO	201606	2016	376664848045000	\$318,208.28
TARJETA DE SERVICIO	201606	2016	376664848046008	\$318,208.28
TARJETA DE SERVICIO	201607	2016	376664848046008	\$1,325,365.83
TARJETA DE SERVICIO	201608	2016	376664848046008	\$177,347.27
TARJETA DE SERVICIO	201609	2016	376664848046008	\$977,785.47
TARJETA DE SERVICIO	201610	2016	376664848046008	\$112,978.20
TARJETA DE SERVICIO	201611	2016	376664848046008	\$843,431.09
TARJETA DE SERVICIO	201612	2016	376664848046008	\$239,206.77
TARJETA DE SERVICIO	201701	2017	376664848046008	\$213,379.54
TARJETA DE SERVICIO	201701	2017	376664848046008	\$213,379.54
TARJETA DE SERVICIO	201702	2017	376664848046008	\$517,694.90
TARJETA DE SERVICIO	201703	2017	376664848046008	\$100,609.96
TARJETA DE SERVICIO	201704	2017	376664848046008	\$2,021,383.75
TARJETA DE SERVICIO	201705	2017	376664848046008	\$245,895.29
TARJETA DE SERVICIO	201706	2017	376664848046008	\$375,797.24
TARJETA DE SERVICIO	201707	2017	376664848046008	\$261,533.12
TARJETA DE SERVICIO	201708	2017	376664848047006	\$1,545,157.29
TARJETA DE SERVICIO	201709	2017	376664848047006	\$1,080,671.83
TARJETA DE SERVICIO	201710	2017	376664848047006	\$187,705.38
TARJETA DE SERVICIO	201711	2017	376664848047006	\$495,542.72
TARJETA DE SERVICIO	201712	2017	376664848047006	\$394,050.33
TARJETA DE SERVICIO	201801	2018	376664848047006	\$263,698.34
TARJETA DE SERVICIO	201802	2018	376664848047006	\$507,946.77
TARJETA DE SERVICIO	201803	2018	376664848047006	\$374,859.92
TARJETA DE SERVICIO	201804	2018	376664848047006	\$149,264.09
TARJETA DE SERVICIO	201805	2018	376664848047006	\$503,599.48
TARJETA DE SERVICIO	201806	2018	376664848047006	\$276,131.11
TARJETA DE SERVICIO	201807	2018	376664848047006	\$2,075,499.74
TARJETA DE SERVICIO	201808	2018	376664848047006	\$130,298.96
TARJETA DE SERVICIO	201809	2018	376664848047006	\$251,663.82
TARJETA DE SERVICIO	201810	2018	376664848047006	\$270,198.67
TARJETA DE SERVICIO	201810	2018	376664848047006	\$1,871,978.43
TARJETA DE SERVICIO	201811	2018	376664848047006	\$349,312.27
TARJETA DE SERVICIO	201811	2018	376664848047006	\$1,652,808.21
TARJETA DE SERVICIO	201812	2018	376664848047006	\$424,505.33
TARJETA DE SERVICIO	201812	2018	376664848047006	\$1,717,707.17
TARJETA DE SERVICIO	201901	2019	376664848047006	\$651,155.82
TARJETA DE SERVICIO	201901	2019	376664848047006	\$2,206,900.89
TARJETA DE SERVICIO	201902	2019	376664848047006	\$388,909.53





85

TIPO TARJETA	FECHA PERIODO	AÑO	NÚMERO IDENTIFICADOR	MONTO GASTO
TARJETA DE SERVICIO	201902	2019	376664848047006	\$2,400,628.46
TARJETA DE SERVICIO	201903	2019	376664848047006	\$479,769.06
TARJETA DE SERVICIO	201903	2019	376664848047006	\$2,563,850.70
TARJETA DE SERVICIO	201904	2019	376664848047006	\$395,812.06
TARJETA DE SERVICIO	201904	2019	376664848047006	\$2,689,464.08
TARJETA DE SERVICIO	201905	2019	376664848047006	\$290,190.19
TARJETA DE SERVICIO	201905	2019	376664848047006	\$2,630,342.00
TARJETA DE SERVICIO	201906	2019	376664848047006	\$141,894.17
TARJETA DE SERVICIO	201906	2019	376664848047006	\$2,347,730.84
TARJETA DE SERVICIO	201907	2019	376664848047006	\$519,867.83
TARJETA DE SERVICIO	201907	2019	376664848047006	\$2,216,442.86
TARJETA DE SERVICIO	201908	2019	376664848047006	\$937,768.66
TARJETA DE SERVICIO	201908	2019	376664848047006	\$2,765,301.99
TARJETA DE SERVICIO	201909	2019	376664848047006	\$488,488.07
TARJETA DE SERVICIO	201909	2019	376664848047006	\$2,774,021.01
TARJETA DE SERVICIO	201910	2019	376664848047006	\$585,423.88
TARJETA DE SERVICIO	201910	2019	376664848047006	\$2,963,632.84
TARJETA DE SERVICIO	201911	2019	376664848047006	\$714,604.62
TARJETA DE SERVICIO	201911	2019	376664848047006	\$3,388,047.26
TARJETA DE SERVICIO	201912	2019	376664848047006	\$867,404.59
TARJETA DE SERVICIO	201912	2019	376664848047006	\$4,113,557.69
TARJETA DE SERVICIO	202001	2020	376664848047006	\$1,252,340.41
TOTAL				\$68,258,393.47

Como se puede observar del cuadro anterior, resulta trascendental el monto total operado por TEÓFILO ZAGA TAWIL, ya que es sumamente elevado y no pareciera ser acorde con sus registros financieros y fiscales, además de que este tipo de tarjetas no resulta ser necesaria para que el referido sujeto analizado lleve a cabo su actividad comercial, por lo que probablemente el uso excesivo de este instrumento financiero, solo sea con la intención de generar elevados montos por concepto de gastos, que posteriormente los deba pagar por medio de sus ingresos registrados en sus cuentas bancarias y, que probablemente devengan de actividades irregulares, para que de esta forma pueda dispersar los recursos recibidos y que con ello, se oculte su origen anómalo frente a las autoridades.

Asimismo, de la información proporcionada por la Dirección General de Análisis de esta Unidad, se identificó que TEÓFILO ZAGA TAWIL tenía como beneficiarios de sus tarjetas de servicio o de crédito a las siguientes personas:

1. El Mann Alegre
2. Zaga Sacal Elías
3. Zaga Sacal Mery
4. Zaga Sacal Victoria

En ese sentido, se advirtió que las personas beneficiarias de TEÓFILO ZAGA TAWIL, posiblemente tengan un vínculo de parentesco con el mismo pero que





86

aun así, no justifican los elevados montos transaccionados por la persona física denunciada.

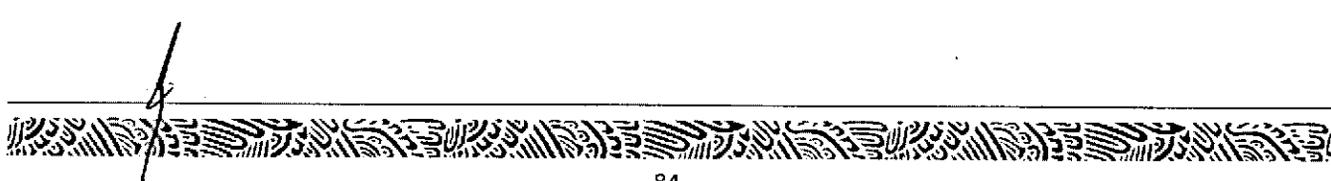
Igualmente, se identificó que los beneficiarios de TEÓFILO ZAGA TAWIL realizaron las siguientes operaciones con tarjeta de servicios y/o crédito:

NOMBRE COMPLETO TARJETA	NOMBRE COMPLETO CUENTA	NUMERO CUENTA 11	NUMERO CUENTA 13	MONTO GASTADO AGC
ZAGA TAWIL TEOFILO	MICHA ELIAS SACAL SACAL	37666400590	3766640059002	201,974.06
ZAGA TAWIL TEOFILO	MICHA ELIAS SACAL SACAL	37666400590	3766640059002	104,042.92
ZAGA TAWIL TEOFILO	ALEGRE SACAL EL MANN	37666656081	3766665608101	167,502.61
ZAGA TAWIL TEOFILO	MICHA ELIAS SACAL SACAL	37666400590	3766640059002	247,134.96
ZAGA TAWIL TEOFILO	MICHA ELIAS SACAL SACAL	37666400590	3766640059002	136,426.65
ZAGA TAWIL TEOFILO	MICHA ELIAS SACAL SACAL	37666400590	3766640059002	102,958.81
ZAGA SACAL ELIAS	ZAGA TAWIL TEOFILO	37666484804	3766648480403	101,900.30
ZAGA TAWIL TEOFILO	MICHA ELIAS SACAL SACAL	37666400590	3766640059002	420,154.70
ZAGA TAWIL TEOFILO	ALEGRE SACAL EL MANN	37666656081	3766665608101	98,239.86
ZAGA TAWIL TEOFILO	MICHA ELIAS SACAL SACAL	37666400590	3766640059002	135,082.01
ZAGA TAWIL TEOFILO	MICHA ELIAS SACAL SACAL	37666400590	3766640059002	239,949.14
ZAGA SACAL ELIAS	ZAGA TAWIL TEOFILO	37666484804	3766648480403	186,077.24
ZAGA SACAL ELIAS	ZAGA TAWIL TEOFILO	37666484804	3766648480403	157,399.40

Del cuadro anterior, se identificó que con durante los años 2013, 2014, 2017 y 2018, los beneficiarios de TEÓFILO ZAGA TAWIL registraron operaciones por la cantidad total de \$2'298,842.66 M.N. (dos millones doscientos noventa y ocho mil ochocientos cuarenta y dos pesos 66/100 moneda nacional).

Por otra parte, de febrero de 2017 a noviembre de 2019, TEÓFILO ZAGA TAWIL registró operaciones con tarjetas de servicio y/o crédito, en su carácter de beneficiario con la moral ALVICZA COMERCIAL S.A. DE C.V., por la cantidad de \$985,085.91 M.N. (novecientos ochenta y cinco mil ochenta y cinco pesos 91/100 moneda nacional); de igual manera, tiene registros en su carácter de beneficiario con la moral GRUPO VICZA S.A. DE C.V., por la cantidad de \$3'394,902.18 M.N. (tres millones trescientos noventa y cuatro mil novecientos dos pesos 18/100 moneda nacional).

Lo anterior, significa entonces que TEÓFILO ZAGA TAWIL realizó un gasto total de \$4'379,988.09 M.N. (cuatro millones trescientos setenta y nueve mil novecientos ochenta y ocho pesos 09/100 moneda nacional), como beneficiario de las morales mencionadas; dichas operaciones se desglosan en el siguiente cuadro:





87

NOMBRE	FECHA PERIODO	TIPO TARJETA	NÚMERO IDENTIFICADOR	TOTAL
ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	201710	TARJETA DE SERVICIO	350164	198,032.04
	201809		363941	215,153.49
	201910		363941	571,900.38
TOTAL ALVICZA COMERCIAL SA DE CV				985,085.91
GRUPO VICZA SA DE CV	201702	TARJETA DE SERVICIO	350153	243,164.27
	201711		350153	147,867.87
	201802		350153	132,996.68
	201810		350153	280,759.55
	201811		350153	388,146.57
	201902		350153	388,344.16
	201905		350153	351,718.49
	201907		350153	299,577.13
	201908		350153	289,519.23
	201909		350153	507,484.79
	201911		350153	365,323.44
TOTAL GRUPO VICZA SA DE CV				3,394,902.18
TOTAL GENERAL				4,379,988.09

Asimismo, se resalta que TEÓFILO ZAGA TAWIL realizó operaciones relacionadas con tarjetas de servicio y/o crédito, en su carácter de representante legal de la moral ALVICZA COMERCIAL, S.A. DE C.V., por la cantidad de \$542,896.17 M.N. (quinientos cuarenta y dos mil ochocientos noventa y seis pesos 17/100 moneda nacional), como se observa enseguida:

NOMBRE	FECHA PERIODO	TIPO TARJETA	NÚMERO IDENTIFICADOR	NOMBRE REPRESENTANTE	TOTAL
ALVICZA COMERCIAL SA DE CV	201510	TARJETA DE SERVICIO	002000000174432	ZAGA TAWIL TEOFILO	172,631.95
	201607		350164	ZAGA TAWIL TEOFILO	185,132.11
	201610			ZAGA TAWIL TEOFILO	185,132.11
TOTAL ALVICZA COMERCIAL SA DE CV					542,896.17

La información presentada resulta relevante para esta unidad de inteligencia financiera, dado que TEÓFILO ZAGA TAWIL es apoderado legal de la moral ALVICZA COMERCIAL S.A DE C.V, al mismo tiempo que es autorizado, junto con su hermano RAFAEL ZAGA TAWIL, de la moral GRUPO VICSA, S.A. DE C.V., y con las cuales operan financieramente las morales denunciadas, además de que éstas presentan características de posibles empresas fachada, cuyos movimientos financieros pudieran ser resultado del entramado de operaciones que se realizan para beneficio propio de las personas físicas involucradas.

➤ RAFAEL ZAGA TAWIL

En el periodo comprendido de septiembre de 2013 a diciembre de 2019, se observó que RAFAEL ZAGA TAWIL registró operaciones relacionadas con el consumo de tarjetas de crédito y/o servicios con AMERICAN EXPRESS COMPANY





88

MEXICO, por un monto total de \$104'770,680.94 M.N. (ciento cuatro millones setecientos setenta mil seiscientos ochenta pesos 94/100 moneda nacional), como se observa a continuación:

AÑO	MONTO
2013	1,527,428.55
2014	1,801,245.57
2015	3,604,150.07
2016	4,228,492.25
2017	4,625,905.19
2018	20,312,144.06
2019	68,671,315.25
TOTAL	104,770,680.94 M.N.

Asimismo, se identificó que RAFAEL ZAGA TAWIL cuenta con beneficiarios en sus tarjetas de crédito y/o servicio, los cuales se enlistan a continuación:

- 1) Hanono Masri Jenny
- 2) Wachnovetzky Kassin Fey
- 3) Zaga Hanono Alberto
- 4) Zaga Hanono Elías
- 5) Zaga Hanono Isaac
- 6) Zaga Hanono Salomón

Llama la atención que las personas físicas registradas por RAFAEL ZAGA TAWIL como sus beneficiarios de las cuentas relacionadas a las tarjetas de servicio, parecieran tener algún vínculo de parentesco con el mismo, sin embargo, no resultan coincidentes con los señalados en sus instrumentos financieros.

Por otro lado, se identificó que RAFAEL ZAGA TAWIL realizó en los años 2004 y 2013, operaciones con tarjeta de servicios y/o crédito, por la cantidad de \$5'152,988.08 M.N. (cinco millones ciento cincuenta y dos mil novecientos ochenta y ocho pesos 08/100 moneda nacional), como en seguida se muestra:

NOMBRE COMPLETO TARJETA	NOMBRE COMPLETO CUENTA	NUMERO CUENTA 11	NUMERO CUENTA 13	MONTO GASTADO AGG	FECHA APERTURA CUENTA	FECHA CANCELACION CUENTA
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	376664809 04	376664809 0401	174,962.90	01/11/2004	31/07/2013
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	376664809 04	376664809 0401	154,926.86	01/11/2004	31/07/2013
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	376664809 04	376664809 0401	174,350.88	01/11/2004	31/07/2013
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	376664809 04	376664809 0401	105,459.07	01/11/2004	31/07/2013
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	370780144 09	370780144 0901	170,109.42	27/07/2013	





89

NOMBRE COMPLETO TARJETA	NOMBRE COMPLETO CUENTA	NUMERO CUENTA 11	NUMERO CUENTA 13	MONTO GASTADO AGG	FECHA APERTURA CUENTA	FECHA CANCELACION CUENTA
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	186,615.03	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	226,454.52	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	143,858.18	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	204,594.07	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	113,812.94	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	192,184.49	27/07/2013	
ZAGA HANONO ELIAS	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440903	114,698.36	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	224,457.44	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	256,875.73	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	278,076.51	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	261,185.48	27/07/2013	
ZAGA HANONO ELIAS	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440903	177,815.49	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	370,337.80	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	134,938.56	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	272,176.58	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	251,823.86	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	629,536.88	27/07/2013	
HANONO MASRI JENNY	ZAGA TAWIL RAFAEL	37078014409	3707801440901	333,737.03	27/07/2013	

Ahora bien, las operaciones antes descritas destacan, en principio, debido a que como puede observarse, las mismas fueron realizadas por elevadas cantidades de activos, las cuales no son acordes con el perfil comercial de los sujetos analizados, además de que los montos operados resultan muy superiores a los ingresos manifestados por dichas personas ante el Fisco, de manera que se desconoce cuál es el verdadero origen de los activos utilizados por dichas personas, por lo que es probable que éstos no proceden del desarrollo de actividades económicas acreditadamente lícitas, es decir, no resulta acorde con el normal operar de cualquier persona física, siendo que no parece factible que las personas analizadas tengan la necesidad de operar en sus tarjetas bancarias de crédito y/o servicio un monto tan elevado de activos para cumplir cabalmente con sus actividades comerciales.

Siendo así que dicha situación, constituye un indicio más de la irregularidad con la que RAFAEL ZAGA TAWIL y TEÓFILO ZAGA TAWIL se conducen y de la



90

posibilidad de que las transacciones señaladas hayan sido realizadas de esta manera con la única finalidad de contar con un mecanismo más para introducir al Sistema Financiero Nacional activos de procedencia ilícita y de este modo dificultar la identificación de su origen y destino final, puesto que de otro modo resulta imposible justificar el actuar de ambos sujetos analizados.

TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TÉÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRE EL MANN ARAZI, FUERON OMISOS EN SUS OBLIGACIONES FISCALES Y PRESENTAN MULTIPLES IRREGULARIDADES EN SUS REGISTROS FISCALES QUE NO SON ACORDES CON LO IDENTIFICADO EN SUS PERFILES COMERCIALES Y FINANCIEROS.

Otro indicio que hace suponer que los sujetos denunciados probablemente realizan operaciones con recursos de procedencia ilícita, es el hecho de que la mayoría de ellos presentan múltiples irregularidades en sus registros fiscales relacionados con sus declaraciones anuales, como se expone a continuación:

➤ TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.

En el caso de la moral en análisis, se identificó que presentó declaraciones anuales de los ejercicios fiscales de 2014 a 2018, en las que registró ingresos totales por la cantidad de \$4,924'114,298.00 M.N. (cuatro mil novecientos veinticuatro millones ciento catorce mil doscientos noventa y ocho pesos 00/100 moneda nacional), ingresos acumulables por la cantidad de \$4,925'544,212.00 M.N. (cuatro mil novecientos veinticinco millones quinientos cuarenta y cuatro mil doscientos doce pesos 00/100 moneda nacional) y deducciones autorizadas por \$4,185'446,072.00 M.N. (cuatro mil ciento ochenta y cinco millones cuatrocientos cuarenta y seis mil setenta y dos pesos 00/100 moneda nacional), como se muestra en la siguiente tabla:

AÑO	TIPO DE DECLARACIÓN	FECHA DE PRESENTACIÓN	IMPUESTO SOBRE LA RENTA				
			INGRESOS TOTALES	INGRESOS ACUMULABLES	TOTAL DEDUCCIONES AUTORIZADAS	RESULTADO FISCAL	ISR CAUSADO
2014	Complementaria	22/01/2018	0	19	1,552	0	0
2015	Complementaria	23/01/2018	0	73,790	107,181	0	0
2016	Complementaria	23/01/2018	2,198	1,064,187	13,728,863	0	0
2017	Normal	29/08/2018	3,024,100,120	3,024,390,570	2,601,980,704	408,943,742	122,683,123
2018	Normal	01/04/2019	1,900,011,980	1,900,015,646	1,569,627,772	330,387,874	99,116,362



91

TOTAL	4,924,114,298	4,925,544,212	4,185,446,072	739,331,616	221,799,485
-------	---------------	---------------	---------------	-------------	-------------

Respecto a los ingresos declarados por la moral TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. se advirtió que no son acordes con las elevadas cantidades registradas en sus instrumentos financieros, pues resulta por demás irregular que una moral que manifestó supuestamente haber tenido ingresos en zeros en el 2014 y 2015, haya adquirido en dichos ejercicios fiscales tres contratos millonarios con el INFONAVIT y operado financieramente con diversas morales como se advirtió en apartados anteriores, ya que lo anterior pone en duda si la información proporcionada por la moral denunciada al Servicio de Administración Tributaria es completamente real o si la misma está ocultando a la autoridad fiscal el total real de sus recursos.

Lo anterior, toda vez que es necesario señalar, que cualquier moral que preste servicios de forma legal y real, debe contar con el capital económico, material y humano para satisfacer de forma correcta las necesidades de los contratos que celebre, situación que pareciera no cumplir la moral denunciada, por lo que probablemente ésta no realiza ninguna actividad comercial, o bien, ésta no es completamente lícita.

Además, se identificó que el crecimiento de los ingresos totales y acumulables de TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. de un ejercicio a otro no son proporcionales y constantes, es decir, es anormal que una moral registre en sus dos primeros años pérdidas fiscales y en el tercer año registre ingresos por \$2,196.00 (dos mil ciento noventa y seis pesos 00/100 moneda nacional), los cuales no resultan suficientes para mantener en funcionamiento un negocio dedicado a los bienes inmuebles.

Ahora bien, se observó que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. manifestó ante la autoridad fiscal un incremento desproporcional de los ejercicios fiscales de 2016 a 2017, por más del 200% de sus ingresos, pues se advirtió que en el 2017, la moral analizada registró ingresos por \$3 024, 100,120.00 (tres mil veinticuatro millones cien mil ciento veinte pesos 00/100 moneda nacional), aunado a que tales recursos aun cuando resultaron ser por un monto muy elevado, éstos no son acordes con las elevadas cantidades operadas en sus instrumentos financieros, tanto dentro como fuera del país.





92

Asimismo, se observó que los ingresos totales y acumulables de TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V. son idénticos y casi en su totalidad fueron señalados como deducibles, situación que de nueva cuenta no resulta coherente en una sociedad mercantil que opera supuestamente de forma regular, ya que en el caso de la moral analizada, de conformidad con su información fiscal, no logra acreditar con registros financieros y fiscales tener clientes y/o proveedores que justifiquen sus ingresos totales operados, así como tampoco los supuestos gastos e inversiones generadas en cada ejercicio fiscal, por lo que todo lo expuesto se convierte en un indicador más para suponer que muy probablemente el origen de sus recursos no sea completamente lícito ni guarde relación con su actividad comercial, sino que únicamente funciona como una forma de ocultar la ilicitud de las operaciones realizadas por las ocho personas denunciadas.

Concatenado a lo anterior, se tuvo conocimiento que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., cuenta con registros relacionados con la presentación de declaraciones informativas múltiples, reporta tres operaciones por concepto de pago de Impuesto Sobre la Renta por servicios profesionales durante el ejercicio fiscal de 2016, por la cantidad de \$39,975.00 M.N. (treinta y nueve mil novecientos setenta y cinco pesos 00/100 moneda nacional), como se observa a continuación:

EJERCICIO	NO. OPERACIÓN	REP. LEGAL / REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	NUMERO DE OPERACIONES QUE RELACIONA	TOTAL DEL ISR RETENIDO Y ENTERADO POR SERVICIOS PROFESIONALES	TOTAL DEL IVA RETENIDO Y ENTERADO
2016	59201628	TEOFILO ZAGA TAWIL	3	39,975	42,640
TOTAL				39,975	42,640

En este sentido, esta Unidad considera que es completamente irregular el comportamiento de TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ya que dicha moral registró en sus instrumentos financieros múltiples operaciones por elevadas cantidades de dinero, y aparentemente no cuenta con información que acredite la materialidad de sus operaciones, pues no se advirtió que cuente con registros de pagos por concepto de cuotas obrero-patronales, de nómina o prestadores de servicio profesional, dando a entender que no contaba con el personal necesario para el desarrollo de su actividad, tan es así que la moral analizada solo presentó declaraciones informativas múltiples del ejercicio fiscal de 2016, mientras que en los subsecuentes, es decir en 2017 y 2018, la moral denunciada no realizó pagos de dichos conceptos, aun y cuando fueron en los años que reportó la mayor



93

cantidad de operaciones comerciales, indicador de que la referida empresa presenta discrepancia fiscal y esté omisa en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

➤ ZATYS, S.A. DE C.V.

En el caso de la moral en análisis, se conoció que ésta presentó declaraciones anuales de los ejercicios fiscales de 2014 a 2018, en las que registró ingresos totales por la cantidad de \$3'117,799.00 M.N. (tres millones ciento diecisiete mil setecientos noventa y nueve pesos 00/100 moneda nacional) e ingresos acumulables por \$3'215,635 M.N. (tres millones doscientos quince mil seiscientos treinta y cinco pesos 00/100 moneda nacional).

Asimismo, se observó que ZATYS, S.A. DE C.V. registró deducciones autorizadas por un total de \$42,570.00 (cuarenta y dos mil quinientos setenta pesos 00/100 moneda nacional), como se muestra en la tabla siguiente:

AÑO	TIPO DE DECLARACIÓN	FECHA DE PRESENTACIÓN	IMPUESTO SOBRE LA RENTA				
			INGRESOS TOTALES	INGRESOS ACUMULABLES	TOTAL DEDUCCIONES AUTORIZADAS	RESULTADO FISCAL	ISR CAUSADO
2014	COMPLEMENTARIA	24/01/2018	0	15	1,466	0	0
2015	COMPLEMENTARIA	24/01/2018	9	9	2,453	0	0
2016	COMPLEMENTARIA	25/01/2018	0	5,188	350	822	247
2017	COMPLEMENTARIA	22/01/2019	0	56,687	6,916	49,771	14,932
2018	NORMAL	31/03/2019	3,117,790	3,153,736	31,385	3,122,351	936,705
TOTAL			3,117,799	3,215,635	42,570	3,172,944	951,884

De nueva cuenta, llama la atención que ZATYS, S.A. DE C.V. presenta un comportamiento fiscal similar al de TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., pues en el primer año de constitución, así como cuarto y quinto año manifestó ingresos en ceros, mientras que, en el segundo ejercicio fiscal (2015), reportó ingresos por tan solo \$9.00 (nueve pesos 00/100 moneda nacional), cantidades que resultan absurdas y que no son proporcionales con las registradas frente a las instituciones financieras, jactándose de irregularidad en su actuar y denotando una injustificable omisión por parte de la moral analizada en el cumplimiento de sus deberes fiscales.

Adicionalmente, se advirtió que sus ingresos totales y acumulables fueron deducidos al 100% y que no reporta ganancias en su resultado fiscal, lo que





94

nuevamente refleja que sus recursos devengan de actividades ilícitas y que no puedan ser acreditadas frente a las autoridades nacionales.

Aunado a lo anterior, se localizaron declaraciones informativas múltiples en las que se observó que ZATYS, S.A. DE C.V. presentó en ceros sus erogaciones realizadas por prestación de servicios profesionales subordinados, suponiendo que no contó con empleados para el desarrollo de sus actividades, como se observa en el cuadro siguiente:

EJERCICIO	NO. OPERACIÓN	REP. LEGAL / REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	NO. DE TRABAJADORES QUE RELACIONA	TOTAL DE EROGACIONES EFECTUADAS POR CUALQUIER CONCEPTO RELACIONADO CON LA PRESTACIÓN DE SERV. PROFESIONALES SUBORDINADOS
2014	59875568	Rafael Zaga Tawil	---	Sin Operaciones
2015	59875573		---	Sin Operaciones
2016	59875576		---	Sin Operaciones
TOTAL				0

Además de lo anterior, es importante señalar que no se localizaron declaraciones informativas de operaciones con terceros a nombre de ZATYS, S.A. DE C.V. que nos permitan acreditar la existencia de vínculos corporativos con otros sujetos, es decir, corroborar que efectivamente conto con proveedores y clientes que motivaran las múltiples operaciones financieras registradas, por lo que esto se convierte en un indicio más para señalar que la actuación de esta empresa y los demás sujetos denunciados está completamente relacionado con conductas que integran un esquema de operaciones con recursos de procedencia ilícita que buscan introducir al Sistema Financiero Nacional.

➤ EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V.

En el caso de la moral referida, se identificó que tiene registros relacionados con las declaraciones anuales del 2014 a 2018, en los que manifestó ingresos totales por la cantidad de \$514'414,364.00 M.N. (quinientos catorce millones cuatrocientos catorce mil trescientos sesenta y cuatro pesos 00/100 moneda nacional) e ingresos acumulables por la cantidad de \$520'459,968.00 M.N. (quinientos veinte millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil novecientos sesenta y ocho pesos 00/100 moneda nacional) y deducciones autorizadas por la cantidad de \$482'989,375.00 M.N. (cuatrocientos ochenta y dos millones



95

novecientos ochenta y nueve mil trescientos setenta y cinco pesos 00/100 moneda nacional), situación que se muestra enseguida:

AÑO	TIPO DE DECLARACIÓN	FECHA DE PRESENTACIÓN	IMPUESTO SOBRE LA RENTA				
			INGRESOS TOTALES	INGRESOS ACUMULABLES	TOTAL DEDUCCIONES AUTORIZADAS	RESULTADO FISCAL	ISR CAUSADO
2014	Complementaria	23/01/2018	0	19	1,600	0	0
2015	Complementaria	23/01/2018	0	596,163	719,444	0	0
2016	Complementaria	02/02/2018	0	1,581,954	1,544,173	0	0
2017	Normal	27/03/2018	200,859,476	203,591,854	190,217,793	13,278,284	3,983,486
2018	Normal	31/03/2019	313,554,888	314,689,978	290,506,365	24,183,613	7,255,084
TOTAL			514,414,364	520,459,968	482,989,375	37,461,897	11,238,570

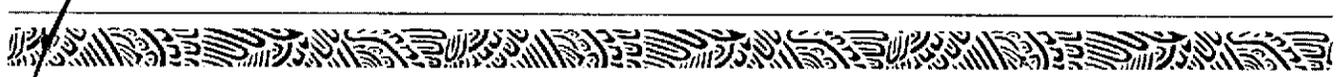
Lo anterior, denota en la empresa EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V. un comportamiento operacional y fiscal muy similar al de las morales anteriores, por lo que, es muy posible que ésta también sea omisa en el cumplimiento de pagos fiscales y sus registros fiscales sean irregulares y desapegados a la actividad financiera que reporta.

Ahora bien, en el caso de EAIS GROUP, S.A. DE C.V. se conoció que cuenta con declaraciones informativas presentadas por terceros, en las que se identificó que la moral denunciada percibió ingresos por concepto de servicios profesionales independientes por la cantidad de \$136,277.00 (ciento treinta y seis mil doscientos setenta y siete pesos 00/100 moneda nacional), como sigue:

RESIDENTE	PAÍS DE RESIDENCIA	EJERCICIO	CONCEPTO	MONTO DE LA OPERACIÓN	ISR RETENIDO
SUGAR CRM INC	EUA	2016	SERVICIOS PERSONALES INDEPENDIENTES (EXCEPTO HONORARIOS A MIEMBROS DEL CONSEJO Y POR SERVICIOS GUBERNAMENTALES)	134,261	13,426
TOTAL				136,277	13,426

➤ **RAFAEL ZAGA TAWIL**

Con relación al sujeto analizado, se identificó que presentó las declaraciones anuales de 2013 a 2018, en las que registró ingresos totales por la cantidad de \$2,913'218,240.00 M.N. (dos mil novecientos trece millones doscientos dieciocho mil doscientos cuarenta pesos 00/100 moneda nacional), ingresos acumulables por la cantidad de \$120'891,146.00 M.N. (ciento veinte millones ochocientos noventa y un mil ciento cuarenta y seis pesos 00/100 moneda nacional) y deducciones autorizadas por la cantidad de \$1'057,774.00 M.N. (un millón cincuenta y siete mil setecientos setenta y cuatro pesos 00/100 moneda nacional), como se muestra en la tabla siguiente:





96

AÑO	TIPO DE DECLARACIÓN	FECHA DE PRESENTACIÓN	IMPUESTO SOBRE LA RENTA				
			INGRESOS TOTALES	INGRESOS ACUMULABLES	TOTAL DEDUCCIONES AUTORIZADAS	RESULTADO FISCAL	ISR CAUSADO
2013	Normal	16/06/2014	6,867,929	3,325,328	0	3,325,328	953,449
2014	Normal	24/04/2015	2,743,219	4,843,584	0	4,843,584	1,586,105
2015	Complementaria	20/03/2019	9,172,063	6,855,148	296,089	6,559,059	2,186,521
2016	Complementaria	06/03/2019	11,030,389	8,331,067	613,085	7,717,982	2,592,144
2017	Complementaria	11/09/2019	2,051,347,194	17,731,245	148,600	17,582,645	6,044,777
2018	Complementaria	25/07/2019	832,057,446	79,804,774	0	79,804,774	27,804,381
TOTAL			2,913,218,240	120,891,146	1,057,774	119,833,372	41,167,377

En el caso de RAFAEL ZAGA TAWIL se advirtió que en el ejercicio de 2017, registró en el rubro de otros ingresos exentos la cantidad de \$2,030 MDP (dos mil treinta millones de pesos 00/100 moneda nacional) y en 2018, la cantidad de \$700 MDP (setecientos millones de pesos 00/100 moneda nacional); sin embargo, se trató de identificar el origen de los recursos y no hubo manera de conocerlo, por lo que se desconoce el concepto de este ingreso.

También se localizaron declaraciones informativas presentadas por terceros del año 2013 al 2018, en las que se identificó que RAFAEL ZAGA TAWIL percibió ingresos por los conceptos de salario, arrendamiento, intereses, enajenación donativos y dividendos por la cantidad de \$142'033,753.00 M.N. (ciento cuarenta y dos millones treinta y tres mil setecientos cincuenta y tres pesos 00/100 moneda nacional) como se observa en seguida:

CONCEPTO RETENCIÓN	MONTO DE LA OPERACIÓN
SALARIO	59,936,248.00
ARRENDAMIENTO	40,385,801.00
INTERESES	39,242,162.00
ENAJENACIÓN	2,320,888.00
DONATIVOS	148,600.00
DIVIDENDOS	54.00
TOTAL	142,033,753.00

No obstante lo anterior, RAFAEL ZAGA TAWIL registró retenciones por concepto de dividendos, sin embargo, no son acordes con el número de empresas en el que dicho sujeto aparece como accionista y/o socio de la misma.

➤ TEÓFILO ZAGA TAWIL

En el caso del sujeto analizado, se conoció que presentó declaraciones anuales del 2013 al 2017, en las que registró ingresos totales por la cantidad de \$367'652,207.00 M.N. (trecentos sesenta y siete millones seiscientos cincuenta y



97

dos mil doscientos siete pesos 00/100 moneda nacional), ingresos acumulables por la cantidad de \$59'944,853.00 M.N. (cincuenta y nueve millones novecientos cuarenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y tres pesos 00/100 moneda nacional) y deducciones autorizadas por la cantidad de \$2'779,014.00 M.N. (dos millones setecientos setenta y nueve mil catorce pesos 00/100 moneda nacional), como se identifica en el cuadro siguiente:

AÑO	TIPO DE DECLARACIÓN	FECHA DE PRESENTACIÓN	IMPUESTO SOBRE LA RENTA					IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA (IETU)	
			INGRESOS TOTALES	INGRESOS ACUMULABLES	TOTAL DEDUCCIONES AUTORIZADAS	RESULTADO FISCAL	ISR CAUSADO	INGRESOS PARA IETU	DEDUCCIONES PARA IETU
2013	Complementaria	29/05/2014	6,867,929	3,325,328	0	3,325,328	953,449	3,347,041	2,942,446
2014	Normal	24/04/2015	7,700,413	5,767,589	90,118	5,677,471	1,877,966	---	---
2015	Normal	12/04/2016	9,165,523	6,848,608	322,296	6,526,312	2,175,060	---	---
2016	Normal	27/04/2017	10,575,621	6,340,790	612,627	5,728,163	1,895,708	---	---
2017	Normal	29/08/2018	288,238,852	15,169,101	546,694	14,622,407	5,008,693	---	---
2017	Normal	30/04/2019	45,103,869	22,493,437	1,207,279	21,286,158	7,322,865	---	---
TOTAL			367,652,207	59,944,853	2,779,014	57,165,839	19,233,741	3,347,041	2,942,446

De igual forma se localizaron declaraciones informativas presentadas por terceros del año 2013 al 2018, en las que se identificó que TEÓFILO ZAGA TAWIL percibió ingresos bajo los conceptos de arrendamiento, intereses, sueldos y salarios y enajenación de bienes, por la cantidad de \$105'524,878.00 M.N. (ciento cinco millones quinientos veinticuatro mil ochocientos setenta y ocho pesos 00/100 moneda nacional).

➤ MAX EL MANN ARAZI

En el caso de dicha persona, se advirtió que durante el periodo comprendido de 2012 a 2018, registro ingresos totales por la cantidad de \$2'354,637,735.00 (dos mil trescientos cincuenta y cuatro millones seiscientos treinta y siete mil setecientos treinta y cinco pesos 00/100 moneda nacional), ingresos acumulables por \$2'089,797,317.00 (dos mil ochenta y nueve millones setecientos noventa y siete mil trescientos diecisiete pesos 00/100 moneda nacional), deducciones autorizadas por \$125,007.00 (ciento veinticinco mil siete pesos 00/100 moneda nacional), con un resultado fiscal de \$2'087,845,256.00 (dos mil ochenta y siete millones ochocientos cuarenta y cinco mil doscientos cincuenta y seis pesos 00/100 moneda nacional), y con un ISR causado por la cantidad de \$722'467,872.00 (setecientos veintidós millones cuatrocientos sesenta y siete mil ochocientos setenta y dos pesos 00/100 moneda nacional), como se puede observar en el siguiente recuadro:





98

AÑO	TIPO DE DECLARACIÓN	FECHA DE PRESENTACIÓN	IMPUESTO SOBRE LA RENTA				
			INGRESOS TOTALES	INGRESOS ACUMULABLES	DEDUCCIONES AUTORIZADAS	RESULTADO FISCAL	ISR CAUSADO
2012	CORRECCIÓN FISCAL	12/05/2015	449,974,434	153,398,649	0	153,398,649	45,975,445
2014	COMPLEMENTARIA	04/05/2015	476,193,170	419,906,172	0	419,348,147	146,662,703
2015	NORMAL	29/04/2016	346,824,709	297,055,187	0	296,870,671	103,795,586
2016		02/05/2017	411,095,183	357,034,341	30,000	356,760,322	124,756,963
2017		11/05/2018	266,542,595	288,076,145	49,036	287,424,197	100,489,320
2018		29/04/2019	404,007,644	574,326,823	45,971	574,043,270	200,787,855
TOTAL			2,354,637,735	2,089,797,317	125,007	2,087,845,256	722,467,872

De igual manera, se identificó a través de declaraciones informativas presentadas por terceros, que en los años de 2006 a 2018, MAX EL MANN ARAZI percibió ingresos por los conceptos de honorarios asimilados a salarios, arrendamiento, sueldos y salarios, arrendamiento en fideicomiso, enajenación de bienes, dividendos o utilidades, dividendos, intereses, servicios profesionales y demás ingresos, por la cantidad de \$1'681,915,839.00 (mil seiscientos ochenta y un millones novecientos quince mil ochocientos treinta y nueve pesos 00/100 moneda nacional), identificando que percibió ingresos como sigue:

CONCEPTO	2006	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
HONORARIOS ASIMILADOS A SALARIOS	-	-	-	-	250,701,924.00	189,026,443.00	189,230,769.00	-	-	608,959,136.00
ARRENDAMIENTO	-	542,799.00	365,656.00	1,729,128.00	13,093,229.00	15,347,177.00	16,131,208.00	134,313,246.00	129,686,142.00	311,208,585.00
SUELDOS Y SALARIOS	-	-	-	-	-	-	-	35,384,615.00	220,769,231.00	256,153,846.00
ARRENDAMIENTO EN FIDEICOMISO	941,421.00	-	-	-	94,210,565.00	59,708,346.00	86,968,970.00	-	-	241,829,302.00
ENAJENACIÓN DE BIENES	-	-	-	-	-	-	-	175,496,679.00	-	175,496,679.00
DIVIDENDOS O UTILIDADES	-	-	-	-	21,679,385.00	20,155,936.00	3,881,775.00	-	-	45,717,096.00
DIVIDENDOS	-	-	-	-	-	-	-	12,589,024.00	15,818,051.00	28,407,075.00
INTERESES	-	-	-	-	-	-	-	2,342,858.00	7,091,047.00	9,433,905.00
DEMÁS INGRESOS	-	-	-	-	-	-	-	1,463,932.00	3,136,579.00	4,600,511.00
SERVICIOS PROFESIONALES	-	-	-	-	109,704.00	-	-	-	-	109,704.00
TOTAL	941,421.00	542,799.00	365,656.00	1,729,128.00	378,794,807.00	284,237,902.00	296,212,722.00	361,590,354.00	376,501,050.00	1,681,915,839.00

➤ ANDRE EL MANN ARAZI

Finalmente, se observó que dicho sujeto durante el periodo comprendido de 2012 a 2018, obtuvo ingresos totales por la cantidad de \$3'096,886,698.00 (tres mil noventa y seis millones ochocientos ochenta y seis mil seiscientos noventa y ocho pesos 00/100 moneda nacional), ingresos acumulables por \$3'209,092,973.00 (tres mil doscientos nueve millones noventa y dos mil novecientos setenta y tres pesos 00/100 moneda nacional), deducciones autorizadas por \$606,125.00 (seiscientos seis mil ciento veinticinco pesos 00/100 moneda nacional), con un resultado fiscal de \$3'208,267,338.00 (tres mil doscientos ocho millones doscientos sesenta y siete mil trescientos treinta y ocho pesos 00/100 moneda nacional), y con un Impuesto Sobre la Renta (ISR) causado por la cantidad de \$1'133,161,091.00 (mil ciento treinta y tres millones ciento sesenta y un mil noventa y un pesos 00/100 moneda nacional), como se advierte a continuación:





99

AÑO	TIPO DE DECLARACIÓN	FECHA DE PRESENTACIÓN	IMPUESTO SOBRE LA RENTA				
			INGRESOS TOTALES	INGRESOS ACUMULABLES	TOTAL DEDUCCIONES AUTORIZADAS	RESULTADO FISCAL	ISR CAUSADO
2012	CORRECCIÓN FISCAL	12/05/2015	171,834,833	145,623,853	0	145,483,537	43,600,912
2014	COMPLEMENTARIA	30/04/2015	561,025,278	523,953,536	0	523,953,536	183,396,897
2015	NORMAL	29/04/2016	618,229,175	588,832,112	0	588,832,112	206,641,261
2016	NORMAL	02/05/2017	501,241,631	462,541,075	72,356	462,468,719	163,939,978
2017	NORMAL	11/05/2018	667,878,294	706,595,057	19,426	706,575,631	262,375,502
2018	NORMAL	29/04/2019	576,677,487	781,547,340	514,343	780,953,803	273,206,541
TOTAL			3,096,886,698	3,209,092,973	606,125	3,208,267,338	1,133,161,091

Asimismo, a través de declaraciones informativas presentadas por terceros, se identificó que ANDRE EL MANN ARAZI de 2013 a 2019, percibió ingresos por conceptos de sueldos y salarios, enajenación de bienes, arrendamiento, dividendos, intereses y demás ingresos, por un total de \$4'470,467,018.57 (cuatro mil cuatrocientos setenta millones cuatrocientos sesenta y siete mil dieciocho pesos 57/100 moneda nacional), como sigue:

CONCEPTO	MONTO DE LOS INGRESOS PAGADOS
SUELDOS Y SALARIOS	2,842,638,622.57
ENAJENACIÓN DE BIENES	1,028,559,253.00
ARRENDAMIENTO	394,827,742.00
DIVIDENDOS	165,874,203.00
DE LOS DEMÁS INGRESOS	21,246,836.00
INTERESES	17,320,362.00
TOTAL GENERAL	4,470,467,018.57

Así las cosas, se puede apreciar claramente que RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRE EL MANN ARAZI quienes figuran como representantes legales y accionistas de las morales denunciadas parecieran tener participación corporativa que forma parte de un esquema estructurado, en donde cada uno de los miembros que lo conforman tienen la finalidad de realizar diversas operaciones financieras entre ellas u otras empresas pertenecientes a esa misma red y, que muy probablemente tienen como objetivo aparentar relaciones comerciales legítimas y de esta manera ocultarle a las autoridades y entes obligados el origen y destino final de tales recursos, así como la identidad de los generadores y beneficiarios, tan es así, que como ya se advirtió la totalidad de los sujetos denunciados presentan irregularidades en sus perfiles fiscales, omitiendo el total de sus recursos, reflejando una elevada disparidad fiscal y siendo omisos en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

Por lo antes expuesto, podemos concluir que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., EAS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA,





100

S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRE EL MANN ARAZI presentaron una cadena de irregularidades en sus perfiles fiscales que permiten deducir que los activos introducidos en el Sistema Financiero Nacional muy probablemente provengan de la realización de actos ilícitos, ya que se advirtió que éstos no han dado cabal cumplimiento a sus obligaciones tributarias, puesto que presentaron sus declaraciones anuales con ingresos muy por debajo de los que registraron en su información financiera y empresarial, omitiendo informar a la autoridad sus ingresos reales, inversiones, gastos, transacciones internacionales, así como tampoco los pagos correspondientes a los impuestos federales que debían cubrir como parte de sus actividades comerciales.

Ahora bien, se observó que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI y ANDRE EL MANN ARAZI, presentaron sus declaraciones anuales, registraron ingresos totales, acumulables y deducciones diferentes a lo reflejado en sus perfiles comerciales y financieros, además en algunos ejercicios fiscales se conoció que éstos mostraron registros de declaraciones anuales en ceros, y pérdidas fiscales en casi todos sus ejercicios fiscales, hechos que resultan completamente ilógicos e inconsistentes, ya que todo lo antes expuesto es contrario a las múltiples transacciones que realizaron cada uno de ellos dentro del Sistema Financiero Nacional con terceros y entre sí, así como, las elevadas cantidades que enviaron y recibieron desde y hacia el extranjero sin justificación de las mismas, lo que hace suponer que, probablemente los activos que manejaron en sus cuentas bancarias son resultado de actos no lícitos y que únicamente informaron a la autoridad hacendaria datos no reales, para que, ésta no pueda identificar el verdadero total de los recursos y el beneficiario final de los mismos.

Además, se observó que la mayoría de los sujetos en estudio no cuentan con registros relacionados con sus declaraciones informativas de operaciones con terceros (DIOT) y de forma incompleta las declaraciones informativas múltiples (DIM), con las cuales se pudieran identificar sus ingresos y retenciones que realizaron por concepto de sueldos y salarios, relación con proveedores, clientes y trabajadores.



101

Aunado a lo anterior, en los casos en que se advirtió información relacionada con las DIM, parecieran no ser acordes con lo operado en sus cuentas bancarias; lo cual resulta ilógico en actos de comercio formal y reales, lo que hace suponer a esta Unidad, que la totalidad de los sujetos analizados no cuentan con los medios y documentos que acrediten que efectivamente prestan servicios, sino que pareciera una simulación de actos de todos ellos con la finalidad de hacer creer a las diversas autoridades que realizan actividades comerciales reales y que a través de dichos instrumentos le den apariencia de licitud a sus recursos frente a las autoridades.

Asimismo, a través de los datos obtenidos se identificó que TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., no presentan registros patronales y tampoco han dado cumplimiento a sus obligaciones en materia de seguridad social, tales como el pago de sueldos a empleados, factor que muestra un alto contraste con las operaciones efectuadas por dichas entidades mercantiles.

Lo anterior, resulta ser una circunstancia común detectada en TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., es decir, ninguna de las personas morales estudiadas registró estar inscrita como patrón ante el Instituto Mexicano del Seguro Social ni registró contar con personal subordinado, condiciones incongruentes con el perfil transaccional que reflejaron, ya que para el necesario desempeño y desarrollo de sus actividades comerciales requieren de recursos humanos, sin que sea verosímil que una persona física con funciones operativas -representantes legales o accionistas- puedan generar la cantidad de recursos que se reflejan en sus instrumentos financieros, esto sin el apoyo de subordinados o prestadores de servicios, máxime las actividades registraron realizar, tal y como se observó anteriormente. Consecuentemente inferimos fundadamente que las personas morales no despliegan actividades comerciales lícitas por las cuales generan la cantidad de recursos que operan a través del Sistema Financiero Nacional.

Lo hasta aquí expuesto es suficiente para considerar que existe un esquema previamente diseñado con el muy probable objetivo de realizar operaciones con recurso de procedencia ilícita, en donde diversas personas morales y sus





102

operadores no realizan actividades comerciales legítimas por las cuales generan recursos, sino que, por exclusión, se crean formalmente únicamente a efecto de ocultar el origen y destino del capital implicado, muy probablemente debido a que tiene una procedencia ilícita, lo cual explica el cuantioso monto de los activos manejados.

Es así que, de conformidad con los indicios antes mencionados, a consideración de esta Unidad de Inteligencia Financiera, queda de manifiesto que las personas incluidas en el presente curso, desplegaron una operativa a través de la cual incorporaron recursos económicos al Sistema Financiero Nacional, mediante una multiplicidad de actos que de manera fundada nos inclinan a establecer que los activos utilizados para tal efecto, tienen una procedencia ilícita, y probablemente se efectuaron con el objetivo de ocultar el origen y destino final de los mismos, circunstancias que a consideración de esta Unidad, resultan ser suficientes para formular la presente denuncia en contra de TELRA REALITY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., EAS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI, ANDRE EL MANN ARAZI y/o en contra de quien o quienes resulten responsables.

Es oportuno destacar que los indicios a partir de los cuales se arribaron a las afirmaciones realizadas en el cuerpo de la presente delación, fueron extraídos del contenido de la información financiera, fiscal y corporativa generada de las bases de información de esta Unidad de Inteligencia Financiera, la cual fue proporcionada por la Dirección General de Análisis, en cumplimiento a las facultades establecidas en el artículo 15-D, fracciones II, III y IV del Reglamento Interno de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los cuales para mayor detalle pueden ser consultados en los documentos que se agregan al presente curso y que se identifican como **ANEXOS**.

Ahora bien, sobre el tema de indicios, la experiencia internacional sobre el delito de lavado de dinero, específicamente el Tribunal Supremo Español, en diversas resoluciones (15 de abril de 1998; 18 de abril de 1999; 10 de enero de 2000; 18 dieciocho de diciembre de 2001; 10 diez de febrero de 2003; 18 dieciocho de octubre de 2005 y 25 veinticinco de enero de 2008), de la misma forma se ha pronunciado respecto a la importancia de la prueba indiciaria en la investigación





103

del delito de lavado de dinero y ha señalado al respecto que para efectos de tenerla por demostrada, se deberá valorar entre otras cosas lo siguiente:

1. El incremento inusual, inusitado o injustificado del patrimonio o el manejo o posesión de cantidades de dinero que por su elevada cantidad, la dinámica de las transmisiones y por tratarse de efectivo pongan de manifiesto operaciones extrañas o anómalas a las prácticas comerciales y financieras ordinarias, o se aparten del modo normal del ejercicio de los negocios y la actividad comercial;
2. La inexistencia de negocios o ingresos lícitos que justifiquen el patrimonio, el incremento patrimonial o las transmisiones dinerarias, o sea, de actividades económicas o comerciales legales o lícitas que justifiquen dicho incremento o la debilidad de las explicaciones acerca del origen lícito de esos capitales, y
3. La constatación de algún vínculo o conexión con actividades de tráfico de estupefacientes (o de otras actividades delictivas graves) o con personas o grupos relacionados con las mismas (vinculación que puede ser directa o a través de personas de su círculo más próximo). Así como la existencia de sociedades pantalla o entramados financieros que no se apoyen en actividades económicas acreditadamente lícitas.”

Indicios expuestos por el Tribunal Supremo Español para poder demostrar que los recursos operados dentro del Sistema Financiero Nacional tienen una procedencia ilícita, que resultan compatibles en el presente caso, ya que del cúmulo de indicios, resultado del análisis efectuado, se demuestra que:

- Los recursos operados dentro del Sistema Financiero Nacional por las personas analizadas no se encuentran justificados, pues su elevada cantidad y la dinámica de las transmisiones, evidencian operaciones extrañas o anómalas a las prácticas comerciales y financieras ordinarias y se apartan del modo normal del ejercicio de los negocios y la actividad comercial, aunado a que los proveedores y beneficiarios de los recursos no se relacionan comercialmente.





104

- No se constató la existencia de negocios o ingresos lícitos que justifiquen el patrimonio, el incremento patrimonial o las transmisiones dinerarias, es decir, no se advierten actividades económicas o comerciales legales o lícitas que justifiquen dicho incremento, ni que sean acordes a la cantidad de recursos operados; y
- Las personas analizadas muestran características compatibles con las de las denominadas empresas “fachada”, amén de que se identificó que la misma realiza operaciones con empresas y personas físicas que al parecer no se apoyan en actividades económicas acreditadamente lícitas.

En atención a lo anterior, encontramos que la exégesis nacional sobre el tema de indicios fundados como medio de prueba confiable, para poder concluir que los recursos tienen una procedencia ilícita, realizada por los máximos tribunales de nuestro país, ha dejado claramente establecido que lo característico de esta prueba es que su objeto no es directamente el hecho constitutivo del delito sino otro hecho intermedio que permite llegar al primero por medio de un razonamiento basado en el nexo causal y lógico existente entre los hechos probados y los que se tratan de probar; tal y como se puede advertir del siguiente criterio jurisprudencial:

“PRUEBA INDICIARIA. NATURALEZA Y OPERATIVIDAD.

Esta figura que recibe ese nombre de la interpretación del artículo 286 del Código Federal de Procedimientos Penales, también identificada como “prueba presuncional”, derivada de igual intelección del artículo 261 del Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal, más que prueba por sí, constituye propiamente una vía de demostración indirecta, pues se parte de la base de que no hay prueba directa de un hecho que precisa ser acreditado –pues si la hubiera sería innecesario transitar por la indirecta-, pero sí los hay de otros hechos que entrelazados a través de un razonamiento inferencial, regido por la lógica del rompecabezas –conforme a la cual ninguna pieza por sí proporciona la imagen completa, pero sí resulta del debido acomodo de todas ellas- llevan a su demostración, de manera que su operatividad consiste en el método de la hipótesis que llega a ser acreditada, más que por la simple suma de varios indicios, por el producto que se extrae de la interrelación de todos ellos. De ahí que la indiciaria presupone: 1) que los hechos que se toman como indicios estén acreditados, pues no cabe construir certeza sobre la base de simples probabilidades; no que se trate de hechos de los que sólo se tiene un indicio, 2) que concurra una pluralidad y variedad de hechos demostrados, generadores de esos indicios, 3) que guarden relación con el hecho que se trata de demostrar y 4) que exista concordancia entre ellos. Y satisfechos esos presupuestos, la indiciaria se desarrolla mediante el enlace de esos hechos (verdad conocida), para extraer como producto la demostración de la hipótesis (verdad buscada), haciendo uso del método inductivo –no deductivo-, constatando que esta conclusión sea única, o bien,





105

que de existir hipótesis alternativas se eliminen por ser inverosímiles o por carecer de respaldo probatorio, es decir, cerciorándose de que no existan indicios, de fuerza probatoria tal que, si bien no la destruyen totalmente, sí la debilitan a tal grado que impidan su operatividad. [J]; 9ª. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXX, Septiembre de 2009; Pág. 2982. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA PENAL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 50/2008. 10 de marzo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Juan José Olvera López. Secretario: Gabriel Alejandro Palomares Acosta. Amparo directo 2/2009. 14 de mayo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Villa Jiménez. Secretario: Gerardo Flores Zavala. Amparo directo 106/2009. 21 de mayo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Pérez de la Fuente. Secretario: Jaime Arturo Cuayahuitl Orozco. Amparo directo 143/2009. 4 de junio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Juan José Olvera López. Secretario: Alejandro Alberto Díaz Cruz. Amparo directo 193/2009. 2 de julio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Juan José Olvera López. Secretario: Benito Eliseo García Zamudio."

Luego entonces, podemos establecer que desde el punto de vista normativo, jurisprudencial y en derecho comparado, tenemos certeza jurídica para señalar que en el tipo penal a estudio, basta con indicios suficientes que demuestren que el o los sujetos activos conozca que los recursos o bienes tengan como origen una actividad ilícita, así como también no se considera indispensable para la configuración del delito a estudio, que se determine el ilícito precedente pues, se insiste, únicamente se requiere establecer la relación con actividades ilícitas y la inexistencia de un origen lícito de los recursos o bienes, en función de los datos de que disponga; es decir que en virtud de la contundencia de los indicios, la conclusión razonable sea su origen delictivo.

Al efecto, resulta aplicable la tesis I.9º.P.112 P, emitida por el Noveno Tribunal Colegiado de Circuito en Materia Penal del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación, publicada el 13 de mayo de 2016, que señala:

"OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA. PARA ACREDITAR EL CUERPO DE ESTE DELITO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 400 BIS DEL CÓDIGO PENAL FEDERAL, BASTA CON QUE NO SE DEMUESTRE LA LEGAL PROCEDENCIA DE ÉSTOS Y EXISTAN INDICIOS FUNDADOS DE SU DUDOSA PROCEDENCIA.

De la evolución histórica del delito de operaciones con recursos de procedencia ilícita, previsto en el artículo 400 Bis del Código Penal Federal, y los compromisos contraídos por los Estados Unidos Mexicanos en diversas reuniones internacionales, entre ellas, la Convención de las Naciones Unidas contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Psicotrópicas (Convención de Viena de 1988), la Convención de las Naciones Unidas contra la Delincuencia Organizada Transnacional (Convención de Palermo) y el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), la tutela a los bienes jurídicos protegidos ha sido ampliada, porque aun cuando el nacimiento formal de la figura típica tuvo como detonante el narcotráfico y la delincuencia organizada; sin embargo, el desarrollo de las conductas criminales ha rebasado el pensamiento del legislador al momento de su creación; de ahí que en la actualidad, entre otros, comprenda la salud pública, la vida, la integridad física, el patrimonio, la seguridad de la Nación, la estabilidad y el sano desarrollo de la economía nacional, la libre competencia, la hacienda pública, la administración de justicia y la preservación de los derechos humanos. Por tanto, para acreditar el cuerpo del delito de referencia, no es imprescindible probar la existencia de un tipo penal diverso o que los recursos





106

provengan del narcotráfico o de la delincuencia organizada, sino que basta con que no se demuestre la legal procedencia de los bienes y existan indicios fundados de su dudosa procedencia para colegir la ilicitud de su origen.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA PENAL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 214/2015. 10 de marzo de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Guadalupe Olga Mejía Sánchez. Secretaria: Lorena Lima Redondo.

Esta tesis se publicó el viernes 13 de mayo de 2016 a las 10:13 horas en el Semanario Judicial de la Federación."

La Tesis anterior se concatena con la jurisprudencia I.2o.P. J/13, visible en el Semanario Judicial de la Federación, publicada en septiembre de 2000, que señala:

OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA. ACREDITAMIENTO DEL CUERPO DEL DELITO.

Para que se acredite la corporeidad del delito de operaciones con recursos de procedencia ilícita, previsto en el artículo 400 bis, párrafo primero, del Código Penal Federal, no es imprescindible que se demuestre la existencia de un tipo penal diverso, porque de conformidad con el párrafo sexto del mismo artículo, basta que no se demuestre la legal procedencia de los recursos y que existan indicios fundados de la dudosa procedencia de los mismos para colegir la ilicitud de su origen; de otra manera, la intención del legislador de reprimir tales conductas se anularía ante la necesidad de demostrar plenamente el ilícito que dio origen a esos recursos.

Circunstancias de modo tiempo y lugar por las cuales a consideración de esta Unidad de Inteligencia Financiera, al momento contamos con indicios suficientes para justificar la formulación de la presente denuncia, dado que los datos expuestos tienen pertinencia (ya que existe entre éstos y la hipótesis a comprobar un enlace preciso y directo), son plurales (en atención a que existen diversos indicios), fiables (al estar demostrados al momento con elementos confiables), coherentes (pues tienen armonía o concordancia entre sí), concomitantes (en razón de que están estrechamente relacionados entre sí), y unívocamente incriminatorios (porque no existen al momento contraindicios que permitan refutar las hipótesis a comprobar); por lo que de acuerdo a un juicio de inferencia, sustentado en las reglas de la lógica, la experiencia y el criterio humano, es posible determinar que los recursos operados por las personas mencionadas proceden o representan el producto de actividades ilícitas y estos han ingresado al sistema financiero con el objetivo de ocultar su origen; razones que a consideración de esta Unidad de Inteligencia Financiera son suficientes para formular la presente denuncia.

ANEXOS A LA PRESENTE DENUNCIA





107

1. Información proporcionada por la Dirección General de Análisis de esta Unidad, atinente a **TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.**
2. Información proporcionada por la Dirección General de Análisis de esta Unidad, atinente a **ZATYS, S.A. DE C.V.**
3. Información proporcionada por la Dirección General de Análisis de esta Unidad, atinente a **EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V.**
4. Información proporcionada por la Dirección General de Análisis de esta Unidad, atinente a **GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V.**
5. Información proporcionada por la Dirección General de Análisis de esta Unidad, atinente a **RAFAEL ZAGA TAWIL.**
6. Información proporcionada por la Dirección General de Análisis de esta Unidad, atinente a **TEÓFILO ZAGA TAWIL.**
7. Información proporcionada por la Dirección General de Análisis de esta Unidad, atinente a **MAX EL MANN ARAZI.**
8. Información proporcionada por la Dirección General de Análisis de esta Unidad, atinente a **ANDRE EL MANN ARAZI.**

III. SOLICITUD DE ASEGURAMIENTO DE CUENTAS

Resulta pertinente resaltar el contenido de los diversos preceptos que contienen los mecanismos legales para lograr el aseguramiento de los instrumentos, objetos o producto de los delitos, que son:

Del Código Nacional de Procedimientos Penales:

“Artículo 229. Los instrumentos, objetos o productos del delito, así como los bienes en que existan huellas o pudieran tener relación con éste, siempre que guarden relación directa con el lugar de los hechos o del hallazgo, serán asegurados durante el desarrollo de la investigación, a fin de que no se alteren, destruyan o desaparezcan. Para tales efectos se establecerán controles específicos para su resguardo, que





108

atenderán como mínimo a la naturaleza del bien y a la peligrosidad de su conservación.

Artículo 230. El aseguramiento de bienes se realizará conforme a lo siguiente:

I. El Ministerio Público, o la Policía en auxilio de éste, deberá elaborar un inventario de todos y cada uno de los bienes que se pretendan asegurar, firmado por el imputado o la persona con quien se atienda el acto de investigación. Ante su ausencia o negativa, la relación deberá ser firmada por dos testigos presenciales que preferentemente no sean miembros de la Policía y cuando ello suceda, que no hayan participado materialmente en la ejecución del acto;

II. La Policía deberá tomar las providencias necesarias para la debida preservación del lugar de los hechos o del hallazgo y de los indicios, huellas, o vestigios del hecho delictivo, así como de los instrumentos, objetos o productos del delito asegurados, y

III. Los bienes asegurados y el inventario correspondiente se pondrán a la brevedad a disposición de la autoridad competente, de conformidad con las disposiciones aplicables.

Artículo 231. El Ministerio Público deberá notificar al interesado o a su representante legal el aseguramiento del objeto, instrumento o producto del delito, dentro de los sesenta días naturales siguientes a su ejecución, entregando o poniendo a su disposición, según sea el caso, una copia del registro de aseguramiento, para que manifieste lo que a su derecho convenga

Artículo 232. Custodia y disposición de los bienes asegurados Cuando los bienes que se aseguren hayan sido previamente embargados, intervenidos, secuestrados o asegurados, se notificará el nuevo aseguramiento a las autoridades que hayan ordenado dichos actos."

De un diverso cuerpo de leyes que tiene relación con el presente asunto, como lo es la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público, resultan aplicables los siguientes preceptos:

Artículo 1.- La presente Ley es de orden público, de observancia general en toda la República y tiene por objeto regular la administración y destino, por parte del SAE, de los bienes siguientes:

I.- Los asegurados y decomisados en los procedimientos penales federales;

...

Los bienes a que se refiere este artículo deberán ser transferidos al SAE cuando así lo determinen las leyes o cuando así lo ordenen las autoridades judiciales. En los demás casos, las entidades transferentes determinarán de conformidad con las disposiciones aplicables para tal efecto, la conveniencia de transferir los bienes al SAE o bien, de llevar a cabo por sí mismas la administración, destrucción o enajenación correspondientes, en cuyo caso aplicarán la normativa que corresponda de acuerdo a los bienes de que se trate.

El SAE podrá administrar, enajenar o destruir directamente los bienes que le sean transferidos o nombrar depositarios, liquidadores, interventores o administradores de los mismos, así como encomendar a terceros la enajenación y destrucción de éstos.

La medida solicitada en el caso particular habrá de consistir en:

- Denegar a la persona, grupo o empresa que aparezca como titular de las cuentas en mención, o a cualquier persona o personas que actúen en su nombre, siguiendo sus instrucciones o bajo su control, el acceso,





109

utilización, alteración, circulación o transferencia de los recursos económicos que éstas representen, lo cual incluye impedir obtener sus fondos, bienes o servicios del modo que sea; incluyendo además los dividendos o intereses que los recursos pudieran generar durante el tiempo que las cuentas se encuentren aseguradas.

- Denegar el acceso de las personas mencionadas en el párrafo anterior, a los recursos o activos de cualquier tipo que procedan de las cuentas mencionadas, y que se encuentren en poder de las instituciones bancarias relacionadas, como serían títulos nominativos o cheques.
- Finalmente, para el caso de que los aludidos títulos nominativos no pudieran ser ubicados para su aseguramiento, esta medida cautelar real, deberá comprender también cualquier tipo de cuenta o inversión a la que los recursos implicados hayan sido depositados o transferidos, total o parcialmente.

Lo anterior, desde luego, no implica la confiscación, decomiso, extinción de dominio o transferencia de la titularidad de los activos; en el entendido de que la persona u órgano bajo cuyo cuidado o administración se encuentren deberá tomar las providencias necesarias para evitar su deterioro o menoscabo en cualquier forma.

III.1. DATOS DE LAS CUENTAS, RECURSOS Y/O ACTIVOS CUYO ASEGURAMIENTO SE SOLICITA

En consideración a todo lo anterior, **se pide a esa Representación Social** que con la facultad que le confiere el artículo 21 constitucional y 138, del Código Nacional de Procedimientos Penales, **determine el aseguramiento de las cuentas que a continuación se describen:**

TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.

INSTITUCIÓN	CONTRATO/CUENTA/DEAL ¹⁰
BBVA BANCOMER	0196374247 2107441126
CIBANCO	5 DEAL's

¹⁰ Un DEAL es identificado como el número de acuerdo que genere la institución financiera para realizar o aceptar una transferencia internacional.





110

ZATYS, S.A. DE C.V.

INSTITUCIÓN	CONTRATO/CUENTA/DEAL
BBVA Bancomer	0196374557

EAIS GROUP, S.A.P.I DE C.V.

INSTITUCIÓN	CONTRATO/CUENTA/DEAL
BBVA BANCOMER	0113007618
	0113008215
	0113114767

GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.AP.I. DE C.V.

INSTITUCIÓN	CONTRATO/CUENTA/DEAL
BBVA BANCOMER	740100000196373569
	DV19572634M2
CIBANCO	DV19589924M1

RAFAEL ZAGA TAWIL

INSTITUCIÓN	CONTRATO/CUENTA/DEAL
BANCO SANTANDER (MÉXICO)	0405060520864596
BANCO SANTANDER (MÉXICO)	60567238521
BANORTE	0005748522
BBVA BANCOMER	0185616417
CIBANCO	DV20927382
FINAMEX CASA DE CAMBIO	3567
HSBC MEXICO	4028242378
INTERCAM BANCO	20 Deal's
INTERCAM CASA DE BOLSA	5203983
INTERCAM CASA DE BOLSA	5811229

TEÓFILO ZAGA TAWIL

INSTITUCIÓN	CONTRATO/CUENTA/DEAL
BANCO NACIONAL DE MÉXICO	5482369042096390
	9285020255
BANCO SANTANDER (MÉXICO)	5814060560870710
BANORTE	107796053
BBVA BANCOMER	185616093
	9863418014
	100007501515511
	12180001856160900
CASA DE CAMBIO PLUS	9 DEALS
INTERCAM BANCO	22 DEALS
INTERCAM CASA DE CAMBIO	21 DEALS
UNIFIN CREDIT	2 DEALS

MAX EL MANN ARAZI





111

INSTITUCIÓN	CONTRATO/CUENTA/DEAL
BANAMEX	043440032622
	9079927645
BBVA BANCOMER	0115768667
	0137070209
	0163674819
	0103478653
	0131737015
	0154025660
	0181354051
	0376665218807002
	1819000150887366
	4221000102764490
	5022000161196510
CASA DE CAMBIO PLUS	169758
CIBANCO	21 DEALS
	ODC20198896M1, ODC22355673M1,
	ODC22854713M2, ODC23305412M1,
	ODC23849344M2, ODV15221207M2,
	ODV15478981M2, ODV16421428M3,
	ODV20455661M2, ODV20470856M2,
	ODV20571453M1, ODV20720065M2,
	ODV20803548M2, ODV20843341M2,
	ODV20858476M2, ODV20858742M2,
	ODV20995890M1, ODV21181058M1, ODV21355836M2,
	ODV22719897M1, DV15819581

ANDRE EL MANN ARAZI

INSTITUCIÓN	CONTRATO/CUENTA/DEAL
BANCO ACTINVER	000000007350796
BANCO SANTANDER	7411210015194980
	11000408424
BBVA BANCOMER	0115768683
BBVA BANCOMER	0134904672
BBVA BANCOMER	0000000161193147
BBVA BANCOMER	0000001294409213
BBVA BANCOMER	0074000000129440
BBVA BANCOMER	1819000134904672
BBVA BANCOMER	1819000154026535
BBVA BANCOMER	4221000115768683
BBVA BANCOMER	4221001294409213
BBVA BANCOMER	5022000161193147
BBVA BANCOMER	7400001294409213
BBVA BANCOMER	745022000161193147
BBVA BANCOMER	746340000194687108
CASA DE CAMBIO PLUS	107 Deal's
CIBANCO	74 Deal's
INTERCAM CASA DE CAMBIO	512769
INTERCAM CASA DE CAMBIO	512770

Lo anterior debido a que, como se ha relatado en el cuerpo del presente escrito, se permite colegir que se han realizado operaciones con recursos que tienen una procedencia ilícita en las cuentas que antecede, lo que debe ser investigado a través de la indagatoria que se tenga a bien iniciar con la formulación de la presente denuncia.





De la misma forma, se solicita el aseguramiento de cualquier otra cuenta de ahorro, cheques y/o contratos de inversión, de cualquier institución bancaria, en la que el firmante de las cuentas anteriormente mencionadas, aparezca como titular, cotitular y/o apoderado legal; así como de los recursos o activos de cualquier tipo que procedan de las cuentas mencionadas, y que se encuentren en poder de las instituciones bancarias relacionadas, como serían títulos nominativos como cheques devueltos de otros bancos, ya sean de caja, personales y títulos o fondos de inversión.

Para el caso de que los aludidos títulos nominativos no pudieran ser ubicados para su aseguramiento, esta medida cautelar real, deberá comprender también cualquier tipo de cuenta o inversión a la que los recursos implicados en los señalados documentos, hayan sido depositados o transferidos, total o parcialmente.

III.2. EFECTOS DEL ASEGURAMIENTO DE CUENTAS, RECURSOS Y/O ACTIVOS QUE SE SOLICITA

El efecto de la medida cautelar antes descrita es, prioritariamente, el denegar a las personas que aparezcan como titulares de las cuentas en mención, así como de los recursos o activos de cualquier tipo que procedan de las cuentas mencionadas y que se encuentren en poder de las instituciones financieras y bancarias relacionadas, como serían títulos nominativos, como cheques devueltos de otros bancos ya sean de caja o personales, y títulos o fondos de inversión; o a cualquier persona o personas que actúen en su nombre, siguiendo sus instrucciones o bajo su control, el acceso, utilización, alteración, circulación o transferencia de los recursos económicos que éstas representen, lo cual incluye impedir obtener sus fondos, bienes o servicios del modo que sea; incluyendo además los dividendos o intereses que los recursos pudieran generar durante el tiempo que las cuentas permanezcan aseguradas.

Lo anterior, desde luego no implica la confiscación, decomiso, extinción de dominio o transferencia de la titularidad de los activos; en el entendido de que la persona u órgano bajo cuyo cuidado o administración se encuentren deberá tomar las providencias necesarias para, evitar su deterioro o menoscabo en cualquier forma.





113

III.3. NECESIDAD DEL ASEGURAMIENTO DE CUENTAS, RECURSOS Y/O ACTIVOS QUE SE SOLICITA

Se estima indispensable asegurar las cuentas referidas, así como los recursos económicos o activos de cualquier tipo que procedan de las cuentas mencionadas y que se encuentren en poder de la institución bancaria relacionada, como títulos nominativos, cheques devueltos de otros bancos, ya sean de caja o personales, y títulos o fondos de inversión, toda vez que constituye la única forma de evitar, sin lugar a dudas, que los recursos que son motivo de las operaciones reportadas, sean ocultados o alterados y garantizar de ese modo el posible decomiso de los mismos en su oportunidad; con la finalidad de reunir mayores elementos probatorios para sustentar la indagatoria que se inicie con la presente denuncia y por ende, estar en condiciones de acreditar el cuerpo del delito que se investiga en la presente indagatoria, así como la probable responsabilidad de las personas con las cuales se encuentren relacionados, siendo urgente la aplicación de la medida de protección o medida cautelar real, por existir temor fundado de que se oculten, dilapiden o destruyan los activos objeto, instrumento o producto de delito que pudieran relacionarse con la indagatoria que se instrumentará, lo que desde luego obstruiría las funciones inherentes a la Representación Social de la Federación.

Por todo lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 16, párrafo primero; 20, apartado B, fracción VI, y 102, apartado "A", de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 131, fracción II; 211, fracción I, inciso a); 221 a 225, y 229 a 232 del Código Nacional de Procedimientos Penales; 1º, 4º, fracción I, inciso A), sub inciso j), de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, se requiere a Usted se sirva decretar la medida de protección o medida cautelar relativa al aseguramiento de las cuentas en términos de lo ya estipulado en el presente escrito, de las cuentas de ahorro, cuentas de cheques, contratos de inversión que figuren como titulares, cotitulares, apoderados o beneficiarias cualquier persona relacionada con el presente asunto, así como de cualquier otra cuenta de ahorro, cheques y/o contratos de inversión que hubieren recibido recursos de las personas mencionadas y hasta por un monto equivalente a lo recibido; así como el aseguramiento de los recursos o activos de cualquier tipo que procedan de la cuenta mencionada, y que se encuentren en poder de las





114

instituciones bancarias relacionadas, como serían títulos nominativos como cheques devueltos de otros bancos, ya sean de caja, personales y títulos o fondos de inversión; y para el caso de que los aludidos títulos nominativos no pudieran ser ubicados para su aseguramiento, esta medida cautelar real, deberá comprender también cualquier tipo de cuenta o inversión en la que los recursos implicados en los cheques, hayan sido depositados o transferidos, ya sea total o parcialmente.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 16, párrafo primero, 21 y 102 apartado "A" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 400 bis, párrafo cuarto, del Código Penal Federal y los artículos 1º y 15, fracciones XIII, XIV y XV, 105 párrafos décimo primero y décimo noveno del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, respetuosamente comparezco ante Usted, a formular denuncia de hechos en contra de quien resulte responsable.

Por lo anteriormente expuesto, respetuosamente solicito a usted:

PRIMERO. Se tenga por hecha la denuncia de hechos a que se contrae el presente ocurso, en contra de TELRA REALITY, S.A.P.I. DE C.V., ZATYS, S.A. DE C.V., E AIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V., GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., RAFAEL ZAGA TAWIL, TEÓFILO ZAGA TAWIL, MAX EL MANN ARAZI, ANDRE EL MANN ARAZI y/o en contra de quien o quienes resulten responsables, por la probable comisión del delito que tenga a bien calificar.

SEGUNDO. Inicie la carpeta de investigación correspondiente por los hechos descritos; gire los oficios de estilo a las instituciones financieras y de crédito, a efecto de que asegure las cuentas de ahorro, cuentas de cheques y/o contratos de inversión o de cualquier tipo señaladas en el cuerpo de la presente denuncia, así como se aseguren los recursos o activos de cualquier tipo que procedan de las cuentas mencionadas y que se encuentren en poder de las instituciones financieras y bancarias antes mencionadas, como serían títulos nominativos como cheques devueltos de otros bancos, ya sean de caja o personales, y títulos o fondos de inversión; de igual forma para el caso de que los aludidos recursos o títulos nominativos no pudieran ser ubicados para su





115

aseguramiento, esta medida cautelar real deberá comprender también cualquier tipo de cuenta o inversión en la que los recursos implicados en los cheques hayan sido depositados o transferidos, total o parcialmente.

TERCERO. Realice las diligencias tendientes a la investigación de los hechos denunciados y, en su momento, de encontrar elementos suficientes, judicialice los datos de la indagatoria al Juez Penal Federal competente para conocer de la misma.

ATENTAMENTE
CIUDAD DE MÉXICO A 05 DE MARZO DE 2020

DOCTOR SANTIAGO NIETO CASTILLO
TITULAR DE LA UNIDAD DE INTELIGENCIA FINANCIERA

