

AMERENA
A B O G A D O S

DENUNCIA DE HECHOS.

C. FISCAL ESPECIALIZADO DE ASUNTOS
INTERNOS, DE LA FISCALÍA GENERAL
DE LA REPÚBLICA.

ANDREA ROVIRA DEL RÍO, actuando en mi carácter de defensora del señor TEÓFILO ZAGA TAWIL, señalo como domicilio para oír notificaciones y recibir todo tipo de documentos el ubicado en Avenida Paseo de las Palmas número 930, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, en esta Ciudad de México, así como el correo electrónico arovira@amerasoc.com, y comparezco respetuosamente ante Usted para exponer:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 212, 222 y 223, del Código Nacional de Procedimientos Penales, vengo a hacer de su conocimiento hechos que salvo apreciación de la suscrita son constitutivos de delito cometidos en agravio de TEÓFILO ZAGA TAWIL y de la administración de justicia POR QUIÉN O QUIÉNES RESULTEN RESPONSABLES.

Asimismo, si como requisito de procedibilidad fuera necesaria la querrela de la parte ofendida, atentamente solicito a esa H. Representación Social, se tenga al presente escrito como manifestación expresa de la misma y que versa sobre los siguientes:

HECHOS

1. La suscrita es una profesionista, licenciada en derecho, actualmente defensora del señor TEÓFILO ZAGA TAWIL en la carpeta de investigación FED/SEIDO/UEIORPIFAM-CDMX/0000395/2020 radicada en la Unidad Especializada en Investigación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y de Falsificación o Alteración de Moneda de la Fiscalía Especializada en Materia de Delincuencia Organizada de la Fiscalía General de la República.

2. Con fecha 30 de abril de 2021, el señor TEÓFILO ZAGA TAWIL fue detenido con motivo de una orden de aprehensión ejecutada por elementos de esa Fiscalía General de la República, teniendo como consecuencia directa que se convirtiera en el

FISCALÍA ESPECIALIZADA
DE ASUNTOS INTERNOS

RECIBIDO

FISCALÍA GENERAL
DE LA REPÚBLICA

FCJ
27/05/2022

AREA:

FECHA:

primer empresario en México en ser internado en el Centro Federal de Readaptación Social Número 1 "Altiplano", por negarse a ceder ante presiones políticas y extorsiones que le exigían entregara cantidades importantes de dinero de su patrimonio personal. Sustancialmente se le acusa de que, como mandante de la empresa TELRA REALTY, S.A.P.I. de C.V. (en adelante "TELRA REALTY"), habría recibido ciertos recursos como parte de una indemnización que en el año 2017 el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (en adelante "el INFONAVIT") le entregó.

3. En preparación para la audiencia inicial que habría de celebrarse el 1° de mayo de 2021 agentes del Ministerio Público de la Federación adscritos a la Unidad Especializada en Investigación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y de Falsificación o Alteración de Moneda de la Fiscalía Especializada en Materia de Delincuencia Organizada de la Fiscalía General de la República le hicieron entrega a la defensa de TEÓFILO ZAGA TAWIL —según se dijo en su momento— de la totalidad de los registros que integraban la carpeta de investigación FED/SEIDO/UEIORPIFAM-CDMX/0000395/2020.

De entre los diversos documentos que fueron entregados se encontraban los siguientes:

- I. Un documento denominado Justificación de Compra Directa suscrito por el Gerente de Proyectos Especiales del INFONAVIT, mediante el cual se consideró "[...]procedente la contratación mediante el procedimiento de compra directa del proveedor TELRA REALTY, S.A.P.I. de C.V., para la prestación de los servicios profesionales para llevar a cabo el desarrollo, implementación y administración del Programa de Movilidad Hipotecaria, derivado de que cuenta con los derechos exclusivos para ello, aunado a que otorga las mejores condiciones al Instituto en cuanto a capacidad y experiencia en el ramo." Para justificar lo anterior, el documento precisa lo siguiente:

"Cabe mencionar que Telra Realty cumple con las características establecidas en el punto 4) de la mencionada Resolución del H. Consejo de Administración, en cuanto al desarrollo de productos inmobiliarios, y estructura financiera y jurídica.

Por lo antes expuesto y con base en las "Políticas aplicables a las adquisiciones y arrendamientos de bienes y contratación de servicios del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se acredita la excepción a la licitación indicada en el Artículo 10, Fracción II, que a la letra señalan:

Artículo 10. Excepciones a los procedimientos de contratación:

El instituto podrá contratar adquisiciones, arrendamientos y servicios mediante compras directas cuando:

II. El contrato sólo pueda celebrarse con un determinado Proveedor por tratarse de obras de arte o debido a que posee la titularidad de patentes, derechos de autor u otros derechos exclusivos.

Telra Realty, S.A.P.I. de C.V., es una empresa comprometida a brindar un servicio de la más alta calidad, tomando en cuenta como factor principal las necesidades de sus clientes, desarrollando productos inmobiliarios, estructuras financieras y jurídicas a la medida; ofreciendo las siguientes ventajas en la prestación de sus servicios:

- Cuenta con un equipo de ejecutivos con gran experiencia en el sector, altamente calificados y preparados para desarrollar, administrar y promover todo tipo de inmuebles, con la más alta tecnología, ya que sus Accionistas forman parte del grupo denominado E-Group, que es un conjunto de entidades mexicanas, formadas por individuos y empresas las cuales se encuentran verticalmente integradas, y que se dedican a la adquisición, desarrollo, renta y operación de desarrollos inmobiliarios, cuyos fundadores son: Moisés El-Mann Arazi, Rafael Zaga Tawil, André El-Mann Arazi y Teófilo Zaga Tawil; cuentan con más de 40 años de experiencia de gestión y han recaudado más de \$88 mil millones de pesos para invertir en propiedades inmobiliarias.

Siendo así, que la amplia experiencia de dicho grupo abarca, por mencionar algunas, lo siguiente:

- Cartera diversificada en términos de segmento de mercado, ubicación geográfica, base de inquilinos y generación de ingresos.
- Altas tasas de crecimiento, manteniendo eficiencia y rentabilidad.
- Presencia en 31 de los 32 estados de México.
- Su equipo cuenta con 45 años de experiencia en el sector inmobiliario.
- Desarrollaron y operan el fideicomiso inmobiliario más importante de México en cuanto a valor de mercado y a m² de áreas rentables.
- A través de los años, ha evolucionado en el mercado inmobiliario, consolidándose como uno de los grupos más grandes en el sector con más de 200 desarrollos alrededor de la República Mexicana.
- En el año 2010 el Grupo evoluciona con el lanzamiento de FIBRA UNO, la FIBRA más importante de México.
- Desarrollos de gran escala en todas las tipologías: Corporativo, Industrial, Comercial y vivienda.
- Por su amplia experiencia, actualmente se posiciona como líder en el desarrollo e implementación de proyectos sofisticados y de gran escala.

Cabe mencionar que el respaldo de la experiencia, fortaleza financiera y el capital humano reconocido por su experiencia en el desarrollo, administración, operación y promoción en el sector inmobiliario y financiero, del grupo E-Group, permitirá a Telra Realty, S.A.P.I. de C.V., prestar los servicios requeridos en el desarrollo, implementación y administración del Programa de Movilidad Hipotecaria, con los más altos estándares técnicos y de calidad y oportunidad, cumplimentando así lo indicado en la

Resolución RCA-4963-02/15 del Consejo de Administración.
(Énfasis Añadido)

- II. Un criterio de oportunidad de 20 de mayo de 2020 concedido en favor de los señores ANDRÉ, MAX y MOUSSA EL-MANN ARAZI dentro de la carpeta de investigación FED/SEIDF/UNAI-CDMX/0001015/2019 por considerar que los mismos habían reconocido su participación en el delito de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. En la justificación correspondiente el Agente del Ministerio Público de la Federación estableció lo siguiente:

“Es importante señalar que respecto al presente tipo penal, los señores MAX, ANDRÉ y MOUSSA EL MANN ARAZI, se han visto relacionados de manera indirecta tal y como lo refirieron en sus propias declaraciones ante esta autoridad, por lo que su conducta indirecta podría encuadrar en el hecho que la ley señala como el delito de OPERACIONES RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA, mismo que es de naturaleza patrimonial y cometido sin violencia sobre las personas [...]”

“De las anteriores manifestaciones se desprende que los investigados recibieron transferencias bancarias al Fideicomiso 366/2017, donde ellos son miembros, lo anterior, derivado de los pagos que realizó el Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a la persona moral TELRA REALTY, S.A.P.I. de C.V.”

- III. Un acuerdo de 5 de junio de 2020 en el que se ordenó la acumulación de la carpeta de investigación FED/SEIDF/UNAI-CDMX/0001015/2019 con la diversa FED/SEIDF/UNAI-CDMX/0000374/2020.
- IV. Una denuncia de hechos de fecha 5 de marzo de 2020 suscrita por el entonces titular de la Unidad de Inteligencia Financiera en la que se señalaba a los hermanos ANDRÉ y MAX EL-MANN ARAZI como posibles partícipes del delito de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, misma que dio origen a la carpeta de investigación FED/SEIDF/UNAI-CDMX/0000374/2020.

Del texto de la denuncia de hechos se advierte que si bien la autoridad fiscal les atribuía a los hermanos EL-MANN ARAZI hechos relacionados con TELRA REALTY y el INFONAVIT en 2017, la denuncia abarcaba hechos posiblemente constitutivos de delitos fiscales ocurridos desde el año 2002.

La denuncia de hechos fue integrada a la carpeta de investigación con posterioridad a la emisión del criterio de oportunidad de mayo de 2020, pero además denunciaba varios hechos que no estaban cubiertos ni protegidos por el criterio de oportunidad.

- V. Un oficio de 22 de junio de 2020 en el que se ordenó el desglose de la carpeta de investigación FED/SEIDF/UNAI-CDMX/0001015/2019 y su acumulada FED/SEIDF/UNAI-CDMX/0000374/2020 a la entonces Subprocuraduría Especializada en Investigación de Delincuencia Organizada. Desglose que eventualmente daría origen a la carpeta de investigación FED/SEIDO/UEIORPIFAM-CDMX/0000395/2020.

4. La madrugada del 2 de mayo de 2021, TEÓFILO ZAGA TAWIL fue vinculado a proceso por los delitos de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y Delincuencia Organizada.

Durante el último año, esta defensa ha continuado defendiendo al señor TEÓFILO ZAGA TAWIL, para lo cual ha consultado en varias ocasiones la carpeta de investigación FED/SEIDO/UEIORPIFAM-CDMX/0000395/2020 e incluso ha obtenido copia digital de los diversos registros que la integran.

5. Con fecha 16 de mayo de 2022, fueron publicadas dos notas periodísticas en el periódico REFORMA con los títulos: *"Detectó la UIF ilícitos a Gigante Inmobiliario"* y *"Hallan a los El Mann lavado y fraude fiscal"*, respectivamente, en las que se mencionaron, entre otras, las operaciones financieras de los hermanos MAX y ANDRÉ EL-MANN ARAZI, que fueron cuestionadas por la Unidad de Inteligencia Financiera en el año 2020.

6. Posteriormente, con fecha 17 de mayo de 2022, el periódico Reforma publicó la nota periodística titulada *"Defienden acuerdo de empresarios con FGR"*. En ella se hizo mención que, con fecha 15 de diciembre de 2020, agentes del Ministerio Público de la Fiscalía Especializada en Materia de Delincuencia Organizada, habrían emitido una propuesta de No Ejercicio de la Acción Penal en favor de los señores MAX y ANDRÉ, ambos de apellidos EL-MANN ARAZI en la carpeta de investigación FED/SEIDO/UEIORPIFAM-CDMX/0000395/2020.

La nota periodística transcribió algunos extractos de la supuesta determinación ministerial de fecha 15 de diciembre de 2020, mismos que replico a continuación:

- "No existen datos de prueba que demuestren el elemento objetivo del tipo penal consistente en realizar la conducta de adquirir o recibir recursos dentro del territorio nacional que provengan de una actividad ilícita [...] por lo que no existen indicios o líneas de investigación

que conduzcan a determinar que se cometió dicho injusto por parte de Max El Mann Arazi y André El Mann Arazi". (Énfasis Añadido)

- "Parte de los recursos recibidos por Telra Realty fueron transferidos al Fideicomiso 366/2017 de Banco Ve Por Más en donde André y Max El Mann Arazi tienen participación. Lo anterior, sin que se denote de manera objetiva la existencia de conocimiento del origen ilícito de los recursos, pues como se ha indicado, no participaron directamente en el proceso de desvío de recursos, hechos que fue denunciado por el Infonavit y la Unidad de Inteligencia Financiera y que refiera la relación contractual entre los ya citados, con la moral Telra Realty, esta última constituida por el señor Rafael Zaga Tawil y la moral Zatys, sin la participación de André y Max El Mann". (Énfasis Añadido)
- "En consecuencia, esta Fiscalía cuenta con elementos suficientes para determinar que André y Max no cometieron el hecho que se investiga en la presente carpeta de investigación señalado como delito de operaciones con recursos de procedencia ilícita".

La nota provocó una enorme sorpresa en esta defensa, pues revisando los registros de investigación con los que contamos, nos percatamos que no contamos con copia de acuerdo alguno de no ejercicio de la acción penal. Mucho menos uno emitido en favor de los hermanos EL-MANN ARAZI de 15 de diciembre de 2020.

Sobre todo, llamó la atención que de ser real el referido acuerdo, el mismo sería ilícito por ser contrario a las actuaciones seguidas en la propia investigación, particularmente al documento denominado Justificación de Compra Directa así como al criterio de oportunidad de 20 de mayo de 2020, pues en ambos se reconoce la participación directa e indirecta de la familia EL-MANN ARAZI con la empresa TELRA REALTY y con los contratos que ésta celebró con el INFONAVIT.

6. Como consecuencia de ello, mediante promoción presentada el pasado 17 de mayo de 2022, esta defensa solicitó a la Fiscalía Especializada en Materia de Delincuencia Organizada copia auténtica del acuerdo de no ejercicio de la acción penal que nos habría sido ocultada.

7. Ante la falta de respuesta y después de considerar que la nota de Reforma podría ser falsa, el jueves 19 de mayo de 2022 solicité por escrito a la Fiscalía Especializada en Materia de Delincuencia Organizada de la Fiscalía General de la República me confirmará la inexistencia del referido acuerdo o que en su defecto me

fuera expedida copia auténtica del mismo. También requerí que, ante la gravedad de lo sucedido, me señalara horario para que el siguiente día pudiera consultar físicamente la carpeta de investigación.

8. El viernes 20 de mayo de 2022 me presenté en las instalaciones de la Fiscalía Especializada en Materia de Delincuencia Organizada solicitando ser recibida para consultar la carpeta de investigación. Sin embargo, se me informó que nadie podía recibirme.

9. Finalmente, el lunes 23 de mayo de 2022 presenté una última promoción volviendo a solicitar se me señalara fecha y hora para que pudiera consultar la carpeta de investigación y confirmar la veracidad o no de lo señalado en la nota del periódico Reforma.

Como advertirá, ha transcurrido más de una semana desde la publicación de la nota en el periódico Reforma sin que esta defensa haya podido revisar la carpeta de investigación FED/SEIDO/UEIORPIFAM-CDMX/0000395/2020 y sin que la Autoridad Ministerial haya dado respuesta a una sola de mis solicitudes. Por ello, se tiene el temor fundado de que en la indagatoria se haya dictado, a sabiendas, una resolución de fondo ilícita por ser contraria a las actuaciones seguidas en la propia investigación y que, además, la misma haya sido ocultada a la defensa del señor TEÓFILO ZAGA TAWIL en violación a las reglas de descubrimiento procesal que establece el Código Nacional de Procedimientos Penales para la etapa en que nos encontramos, o bien, que se esté en proceso de fabricarse un documento prefchado.

Por ello, solicito respetuosamente a esa Representación Social de la Federación que dé inicio a la investigación correspondiente con el objeto de esclarecer los hechos denunciados y de confirmarse la existencia de alguna conducta delictiva y satisfechos los extremos del artículo 16 constitucional, ejercite acción penal en contra de QUIÉN O QUIÉNES RESULTEN RESPONSABLES.

Por lo expuesto y fundado,

A USTED, C. FISCAL, atentamente solicito:

PRIMERO: Tenerme por presentada en los términos del presente escrito, por medio del cual realizo la denuncia de hechos correspondiente, en el entendido de que si como requisito de procedibilidad fuera necesaria la querrela de la parte ofendida, atentamente solicito a esa H. Representación Social, se tenga al presente escrito como manifestación expresa de la misma

SEGUNDO: Una vez satisfechos los extremos de los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, judicialice el presente asunto con objeto de formular imputación en contra de QUIÉN o QUIÉNES RESULTEN RESPONSABLES, ante el Juez de Control que por turno corresponda.

ATENTAMENTE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a cursive 'R' and a long horizontal stroke extending to the right.

Ciudad de México, a veintiséis de mayo de dos mil veintidós.