

Casas abandonadas del Infonavit: Historia de negocios millonarios y una alegada trama de corrupción

proceso

En 2020, López Obrador presumió una “recuperación” de 2 mil millones de pesos –por una indemnización pagada por el Infonavit a la empresa Telra–, mismos que ordenó fueran entregados al Indep. El problema es que la FGR afirma que ese dinero tiene un origen ilegal... algo que no ha podido probar.

En 2020 López Obrador presumió una “recuperación” de 2 mil millones de pesos –cuyo origen era una indemnización pagada por el Infonavit a la empresa Telra–, mismos que ordenó fueran entregados al Indep. El problema es que la FGR afirma que ese dinero tiene un origen ilegal... algo que no ha podido probar. No obstante, el empresario Teófilo Zaga, dueño de la empresa cuestionada, está en la cárcel.

CIUDAD DE MÉXICO.– “Estamos ante el terreno de lo inédito: nunca se había recuperado dinero”, dijo el presidente de México, Andrés Manuel López Obrador, el 10 de febrero de 2020. Estaba por dar la palabra al fiscal general de la República, Alejandro Gertz Manero, para presentar la entrega de un cheque de 2 mil millones de pesos; cantidad rescatada, puesta a salvo, dijo, de un supuesto acto de corrupción.

Ni el mandatario ni el fiscal dijeron de dónde venía el dinero durante la conferencia mañanera de ese lunes. López Obrador fue quien inició los aplausos cuando apareció el cheque, minutos después lo

tomó con la mano derecha, lo agitó y presumió con una sonrisa, mientras insistía en celebrar este resultado de la lucha anticorrupción.

En realidad, la FGR ni siquiera tenía los recursos cuando los presentó y el presidente López Obrador los presumió, según consta en la carpeta de investigación FED/SEIDF/UNAI-CDMX/0001015/2019, de la que se desprende el monto supuestamente recuperado tras un acuerdo de reparación del daño.

El acuerdo finalmente se firmó a las 19:00 horas de ese 10 de febrero, doce horas después de la conferencia de prensa.

Gertz Manero y López Obrador tampoco explicaron bajo qué criterio legal es que podía entregar un cheque, todavía sin fondos, al Instituto para Devolver al Pueblo lo Robado (Indep). Hoy sabemos que Ricardo Rodríguez Vargas, titular del Instituto en ese momento y quien recibió el cheque esa mañana, no pudo tocar ni un solo peso, o al menos no hasta que dejó el cargo en junio de 2020.

Y pasaría lo mismo con su sucesor. El 21 de septiembre de 2020, Jaime Cárdenas Gracia, quien siguió a Rodríguez Vargas como titular del Indep, renunció; y en una carta dirigida al presidente López Obrador comentó: "Queda pendiente conciliar la transferencia de los 2,000 millones de pesos que en febrero de 2020 se remitieron al Indep. Hasta la fecha esos recursos están invertidos, generan intereses y no han sido utilizados".



El cheque se movió entre instituciones y dependencias por más de un año, y fue hasta abril de 2021 que finalmente se entregó al Infonavit, todavía dos meses después de que en otra conferencia de López Obrador, en febrero de este año, se volvió a presumir de cómo los recursos incautados se utilizarían para vivienda.

Pero antes y después de obtener esos dos mil millones, la FGR ha liderado una cacería contra empresarios inmobiliarios que han sido vinculados a una investigación por un supuesto fraude al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) que pagó una indemnización de 5 mil 88 millones de pesos a la empresa TELRA Realty S.A.P.I de C.V.; cuando se rescindió un Convenio de Colaboración, el Contrato de Licencia, el Contrato de Promotor, el Contrato de Movilidad y el Contrato REA, conocidos como “Contratos TELRA”.

La FGR obtuvo los 2 mil millones de pesos que presentó en la conferencia del presidente López Obrador de un acuerdo reparatorio entre la Fiscalía y los hermanos André y Max ElMann, principales accionistas de la empresa de bienes raíces Fibra Uno, uno de los consorcios inmobiliarios más importantes de México, vinculados

junto con sus socios, Rafael y Teófilo Zaga Tawil, a ese supuesto fraude al Infonavit.

De acuerdo con cientos de documentos tanto de FGR como de Infonavit revisados para este reportaje —entre convenios, denuncias, diagnósticos, actas, evidencias, oficios—, tanto la decisión de contratar a la empresa TELRA Realty, como la indemnización que recibieron por la terminación de los convenios, fueron avaladas por todos los órganos de gobierno del mismo Instituto, como son la Asamblea General y el Consejo de Administración.

Pese a ello, la FGR acordó con los ElMann el pago de 2 mil millones de pesos como parte de un acuerdo reparatorio por un delito que niegan haber cometido. Y continúa persiguiendo a los Zaga, a quienes no ha conseguido que se les impute delito alguno, en al menos tres intentos de investigación iniciadas por delitos como defraudación fiscal o lavado de dinero.

“Le pido a Dios todos los días que no caiga yo en las garras, o sea, que no puedan hacerme lo que me quieren hacer, pero yo con mucha dignidad voy a asumir las consecuencias y les voy a explicar porqué. Para entregarle dinero al instituto, para devolverle al pueblo lo robado, primero necesito saber qué es lo robado... ¡Yo no me robé nada! Y por ningún motivo voy a hacer a mis hijos, hijos de un ratero”, dijo el empresario y dueño de TELRA, Rafael Zaga, en entrevista para este reportaje, poco más de un año después de que sus socios, André y Max ElMann, entregaron a la FGR el cheque en busca de que sus cuentas quedaran descongeladas y fuera de la investigación por el supuesto fraude al Infonavit.

El caso de ese cheque y de la indemnización de 5 mil millones de pesos aprobada, pagada y después denunciada desde el mismo Infonavit, ha derivado en una investigación por delincuencia organizada y lavado de dinero, además de órdenes de aprehensión vigentes y tres personas bajo proceso en la cárcel —dos

exfuncionarios del Instituto y uno de los socios de TELRA— en el penal federal del Altiplano, en donde cumplen su condena criminales como José Antonio Yépez, El Marro, el líder del cártel de Santa Rosa de Lima, y Servando Gómez Martínez, La Tuta, exlíder del cártel de Los Caballeros Templarios, entre otros.

Esto, aún cuando el mismo Infonavit reconoce que no ha señalado o identificado responsabilidad en el caso contra “personas específicas”.

El tema toca a tres administraciones del Infonavit: la de los directivos durante el gobierno de Enrique Peña Nieto: Alejandro Murat (2012-2015) y David Penchyna (2016-2018); y también al titular actual, ya con el gobierno de López Obrador, Carlos Martínez Velázquez.

Bajo la dirección de Alejandro Murat, Infonavit firmó en 2014 un convenio con TELRA y cuatro contratos entre 2015 y 2016. Ese año, inmediatamente tras la llegada de Penchyna en marzo, se detectaron las primeras supuestas irregularidades y se suspendió temporalmente el convenio para negociar con la empresa la terminación anticipada del proyecto.



En 2017, tras un proceso de mediación y la recepción de un informe de David Penchyna, el Consejo de Administración autorizó

indemnizar a TELRA. La autorización ocurrió un día después de que la Contraloría Interna del mismo Infonavit notificó a la Coordinación General Jurídica las irregularidades que había detectado en el proceso de contratación.

El pago por la indemnización se liquidó en 2018, meses antes de la renuncia de David PENCHYNA.

Finalmente, en la administración actual de Carlos Martínez, se impugnó parte del acuerdo que se negoció para obtener el cheque por 2 mil millones de pesos que dejó fuera a los ElMann de la investigación y vinculó a la familia Zaga. Aunque en abril de este año terminaron aceptando y recibiendo los recursos para, dijeron, se apliquen para crear nueva vivienda y operar 45 mil créditos “dirigidos a trabajadores de menores ingresos con una tasa mínima”.

Detrás de los contratos, la indemnización y los miles de millones de pesos hay un problema sin resolver que afecta la vivienda de los trabajadores mexicanos, y que no ha dejado de crecer. Existen al menos un millón de casas del Infonavit abandonadas, ya sea por cambio de residencia por alguna oportunidad laboral, huir de la violencia, la búsqueda de una zona con mejores servicios y más cerca de los centros de trabajo, o complicaciones para seguir con los pagos.

TELRA debía crear un programa desde su concepto, marca comercial y plataforma digital, para que esas viviendas abandonadas pudieran ser reparadas, remodeladas y readaptadas; para después volver al mercado inmobiliario y que los mismos derechohabientes eligieran intercambiar su actual vivienda por una que se adaptara mejor a sus necesidades.

Un plan para tener más y mejores opciones sobre cuándo, cómo o qué vivienda comprar o intercambiar. Para ello, la empresa recibió del Infonavit y de su Consejo de Administración todas las concesiones y ventajas de mercado posibles para hacerlo.

Al día de hoy, ese enorme problema de vivienda sigue, Carlos Martínez, actual Director del Infonavit, ha mencionado que las casas financiadas y luego abandonadas son por lo menos 500 mil.

Con el problema vigente, el Infonavit anunció en febrero pasado que los 2 mil millones de pesos serán para vivienda en los estados “con mayor rezago habitacional” como son Veracruz, Baja California, Chiapas, Oaxaca y Michoacán.

Alejandro Murat y los contratos con TELRA

Cuando Alejandro Murat asumió la dirección del Infonavit en diciembre de 2012, el abandono de vivienda era un problema que la institución no había resuelto desde hacía, por lo menos, dos sexenios.

Eso, para Rafael Zaga Tawil, era una oportunidad de negocio.

En entrevista, el empresario mexicano con décadas de experiencia en el sector inmobiliario recuerda haber visto en un informe del Instituto el dato de un millón de viviendas abandonadas, lo que lo motivó a idear un plan de recuperación que él mismo describe como “el Uber de la vivienda”.

A través de una plataforma digital que él diseñaría sin cobrar un solo peso, la gente podría vender, comprar, rentar o intercambiar sus casas. El negocio sería que TELRA cobraría una comisión por operar cada transacción, cargo que pagarían los propietarios de las viviendas.

Con cartas y llamadas, cuenta, insistió en reunirse con Alejandro Murat Hinojosa, el recién nombrado director del Infonavit. Logró una cita al cierre de 2012, cuando el coordinador de asesores del hoy gobernador de Oaxaca, Luis Rodolfo Argüelles Rabell, los presentó.

“En su despacho, pregunté a Alejandro Murat si lo que buscaba como político joven era transformar o solamente llegar a administrar. Me

echó un speech breve, diciendo que quería transformar y ahí fue de donde yo me agarré y le propuse los programas: no hagas eso, haz esto. La reunión de 15 minutos duró una hora”, relata Zaga.

Le explicó su propuesta, el esquema de negocio y le aseguró que el Infonavit no pagaría un centavo. Las empresas de Zaga rehabilitarían las viviendas, desarrollarían y operarían la plataforma digital y la comisión la pagarían los usuarios. O sea, los propietarios de cada casa colocada.

Para convencer a Murat, el empresario le ofreció elaborar un diagnóstico, que terminó en manos de la firma de banca de inversión y asesoría financiera, Cuasar, del que este equipo tiene una copia.

Según lo que acordaron, si ese diagnóstico le convencía, entonces hablarían de desarrollar una solución integral que el Infonavit implementaría con sus derechohabientes y acreditados.

“Solo no me hagas trabajar y al final no me des nada”, fue lo único que el empresario dice haber pedido a cambio.

En ese momento, ni el Infonavit mismo sabía de qué tamaño era el problema de la vivienda abandonada en México con el que Rafael Zaga quería hacer negocio.

Según el Atlas del Abandono de Vivienda, a mediados de 2014 el Instituto reconocía 289 mil viviendas desocupadas y en franco deterioro. Pero en la misma publicación, que tomaba como punto de partida los 5 millones de casas deshabitadas contabilizados en el Censo de 2010, acotaba que “8 de cada 10 viviendas desocupadas son viviendas abandonadas”. Eso equivaldría a, por lo menos, 4 millones de inmuebles.

El Infonavit tampoco hacía público el impacto que esto tenía en sus finanzas. Solo admitía que “reflejaba una pérdida importante de recursos”.

El plan por el que Alejandro Murat se inclinó para resolver este problema de vivienda fue el mismo que antes había convencido a tantos otros titulares para solucionar problemas de seguridad, educación o salud pública: privatizar.

Para este reportaje, se solicitó desde junio de 2021 entrevista con Alejandro Murat, sin recibir respuesta hasta la fecha de publicación.

La sociedad Zaga-ElMann

Rafael Zaga suele hacer negocios con la familia. Ya sea en bienes raíces, tecnología o banquetes, frecuentemente aparece asociado con su hermano Teófilo —hoy preso en el penal del Altiplano por la investigación del presunto fraude a Infonavit— y sus hijos Elías, Alberto, Isaac y Salomón.

Su portafolio de compañías incluye sociedades también con parientes políticos, como André ElMann.

André ElMann Arazi es un titán del sector inmobiliario. Es el CEO de Fibra Uno (FUNO), el fideicomiso de inversión y bienes raíces más grande en México, que fundó junto con sus hermanos Moisés y Max en 2011 y que, según su página web, opera más de 500 inmuebles en todo el territorio nacional.

El registro más antiguo de la sociedad Zaga-ElMann data del mismo año que la fundación de FUNO. El 3 de febrero de 2011, André ElMann se incorporó a TELRA Investments, S.A. de C.V. —que Rafael y Teófilo Zaga habían fundado en 2008— como secretario del Comité de Administración.

Además, ambas familias pertenecen a E-Group, un consorcio que conforman Fibra Uno; la empresa Parks, una constructora; y The Technowise Group, una empresa de energías limpias que crearon en sociedad.

TELRA es un nombre que los Zaga habían usado ya en 2002 para constituir Grupo TELRA, una empresa del ramo textil. Y que volvieron a usar el 7 de mayo de 2014 para crear TELRA Realty, una sociedad promotora de inversión dedicada a la construcción y los bienes raíces.

Durante casi una década, la sociedad entre ambas familias prosperó. Tanto, que en 2019 los Zaga aceptaron invertir 33 millones de dólares en un negocio en Cancún, a invitación de Max El-Mann. A la fecha, según cálculos que Rafael Zaga hace en un documento judicial, su participación en el proyecto vale 87.5 millones de dólares.

Las sociedades y negocios que tienen juntos bastaron para que la Fiscalía General de la República los incluyera en la investigación por el supuesto fraude al Infonavit. El argumento es que si bien los contratos se firmaron con TELRA —una empresa en la que solo figuran como accionistas los Zaga—, para otorgarlos, desde la Dirección del Infonavit se alegó que Zaga y ElMann integran E-Group, un conjunto de empresas justamente dedicadas al desarrollo inmobiliario, lo que le daba experiencia a TELRA para cumplir con lo contratado.

En entrevista, Rafael Zaga reconoció que los ElMann se involucraron, aunque sea indirectamente en el contrato con el Infonavit.

“El Infonavit no hubiera aceptado (darle el contrato a TELRA) si no hubieran estado los ElMann. O sea, yo por más chingón que sea y por más ideas que tenga en mi cabeza, yo necesitaba que los ElMann entraran conmigo al negocio, yo los invite cuando el negocio ya estaba armado”, dijo.

La FGR congeló cuentas de ambas familias y eso derivó en que, tras la entrega de un cheque de 2 mil millones de pesos de los ElMann para apegarse a un criterio de oportunidad y salir de la investigación, se acusara a los Zaga de delincuencia organizada, lavado de dinero y fraude fiscal.

El pago de los ElMann fue clave para apresurar e intensificar la persecución contra los Zaga, sus socios; y con ello iniciar la ruptura de la sociedad que llevaban años construyendo.

Contratos a modo y concesiones

Un año y medio después de la reunión con Alejandro Murat, comenzó a materializarse el supuesto “Uber de la vivienda”. El 9 de junio de 2014, el Infonavit suscribió un convenio marco con TELRA Realty S.A.P.I. de C.V., una empresa nueva que, como confirmó Rafael Zaga en entrevista, se creó apenas un mes antes de la fecha del convenio exclusivamente para el proyecto de vivienda con el Instituto.

Firmado por el ahora Consejero Jurídico del Gobierno de Oaxaca, José Antonio Tinajero Zenil, el también llamado “convenio marco” sentó las bases de la colaboración exclusiva entre la empresa y el Instituto para crear un Programa de Movilidad Hipotecaria, luego conocido como PMH.

Tinajero, cuando ocurrió la firma con TELRA en la era Murat al frente del Infonavit, había asumido apenas un año antes la Subdirección General Jurídica del Instituto.

Infonavit crearía tres fideicomisos con los que TELRA repararía las viviendas recuperadas, desarrollaría esquemas financieros para comercializarlas y la plataforma digital que luego facilitaría la compraventa, renta e intercambio de los inmuebles.

“El contrato era sui generis porque ellos no estaban contratando formalmente un servicio, no iban a pagar un peso. Yo tenía el permiso de ofrecer un servicio a los derechohabientes; cuando yo hiciera un movimiento con las casas de los derechohabientes, yo — TELRA— me iba a quedar con un 10% del valor de la casa nueva, como comisión de la casa nueva. Quien me la pagaba era el derechohabiente”, explicó Rafael Zaga en entrevista realizada en abril por videoconferencia, cuando el empresario estaba prófugo tras

una orden de aprehensión liberada el 25 de diciembre de 2020 en su contra por este caso; y que desde julio de este año un juez consideró inconstitucional.

“Esperábamos meternos entre 70 y 80 mil millones de pesos; 90 mil millones sería lo real, con utilidades superiores a los 16 mil millones que pedimos”, dijo.

Pero el convenio marco, del que este equipo tiene copia, muestra otros datos y compensaciones.

Por ejemplo, dice que una vez constituidos los tres fideicomisos, Infonavit pagaría directamente a TELRA el 40% del precio de venta o renta de cada casa colocada, el 30% del valor de cada vivienda intercambiada y el 30% de lo que el Instituto recibiera por venta o renta de viviendas.

Además, el Instituto daba a la empresa acceso a bases de datos y le endosaba la creación del esquema financiero que permitiera la compraventa, renta e intercambio de las viviendas. Eso incluía el desarrollo de la plataforma web para operar las transacciones.

En la sesión del 25 de febrero de 2015, a la que asistió el director Alejandro Murat, el Consejo de Administración aprobó el Programa de Movilidad Hipotecaria y autorizó la contratación de una empresa para administrarlo, siempre que se cumpliera con los siguientes requisitos:

- Ser un experto inmobiliario.
- Tener amplio conocimiento de la normatividad y operación del Instituto.
- Tener experiencia desarrollando productos inmobiliarios, estructuras financieras y jurídicas a la medida.
- Contar con un grupo de ejecutivos expertos en desarrollar, administrar y promover todo tipo de inmuebles.

- Y que, adicionalmente, hayan desarrollado y operen un fideicomiso inmobiliario en México que se encuentre en los primeros tres lugares en monto de activos.

El mismo día, la Subdirección General de Canales y Servicios del Infonavit solicitó la contratación directa de TELRA, argumentando que la empresa tenía derechos de exclusividad otorgados por el convenio marco. El subdirector de Canales y Servicios era Luis Rodolfo Argüelles, el excoordinador de asesores que había gestionado la reunión de Rafael Zaga con Alejandro Murat.

La empresa de Zaga no tenía la experiencia requerida, pues se había creado un año antes; tampoco operaba fideicomiso alguno. Sin embargo, en su justificación, Argüelles argumentó 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 ElMann Arazi, Rafael Zaga Tawil, André ElMann Arazi y Teófilo Zaga Tawil”.

La justificación de Argüelles es lo que provocó que los ElMann se involucraran indirectamente en lo firmado con Infonavit. Su argumento se avaló y, entre marzo de 2015 y febrero de 2016, el Infonavit adjudicó a TELRA cuatro contratos.

El primero, un contrato de licencia de marcas firmado por el subdirector general jurídico, Octavio Tinajero, el 2 de marzo de 2015 que otorgó a TELRA licencia no exclusiva sobre las marcas “Infonavit” e “Infonavit hogares con valor”; y licencia exclusiva sobre otras nuevas marcas, aún antes de la ratificación del convenio y sin contar con un dictamen del Comité de Riesgos. El contrato se sustituyó por otro, sin cambios sustanciales, el 27 de abril de 2015.

El segundo fue un contrato de prestación de servicios que, según denunció después David Penchyna, ya como director del Infonavit,

firmó Argüelles Rabell el 28 de abril siguiente. Pero el documento que el propio Instituto hace público en su portal de transparencia está fechado dos meses después, el 29 de junio de 2015.

Las cláusulas de este segundo contrato incluían los pormenores de los fideicomisos; el acuerdo de que la empresa operaría el Programa de Movilidad Hipotecaria de forma exclusiva durante 5 años prorrogables y de que la comisión que cobraría sería del 10% del valor de cada casa operada. El contrato tendría vigencia hasta 5 años después de concluir el periodo de exclusividad.

Argüelles Rabell firmó el tercer contrato de prestación de servicios el 6 de noviembre de 2015, dos meses antes de renunciar al Infonavit. El instrumento oficializaba a TELRA como encargada también de desarrollar la plataforma digital y establecía un plazo de 15 meses — que vencerían en febrero de 2016— para comenzar a operar. Refrendaba que, a partir de entonces, la empresa tendría exclusividad para su operación por 5 años y cobraría 10% del valor.

El Infonavit asumió que el tercer contrato sustituiría al segundo, aunque ninguno de los documentos o el Instituto explican a instancias de qué.

Dos semanas después de que se firmó este último contrato, el 30 de noviembre, Infonavit dio a conocer la salida de Alejandro Murat citando una supuesta carta del hoy gobernador de Oaxaca.

En respuesta a una solicitud de información realizada para este reportaje, el Infonavit declaró que “no existe documento alguno donde conste la renuncia del C. Alejandro Murat Hinojosa a la Dirección General de este Instituto”.

Según la explicación del conflicto con TELRA que David Penchyna — quien sustituyó a Murat al frente del Instituto— incluyó en el Informe de Gestión Institucional diciembre 2012-noviembre 2018, el tercer

contrato se firmó “cuando aún no se había designado nuevo director general” de la institución.

Días antes de que el exsenador priista asumiera la dirección del Infonavit, se entregó el cuarto y último contrato a TELRA para desarrollar, implementar, operar y administrar un “Programa Piloto de Regularización de Cartera de Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso”, por un monto de hasta 16.2 millones de pesos.

Al arranque de 2016, TELRA tenía los contratos con el aval del Consejo de Administración, obtuvo datos e información de los derechohabientes para crear la plataforma digital. El “Uber de la vivienda” estaba en marcha, creyó erróneamente Rafael Zaga.

David Penchyna contra la idea de TELRA

El 7 de marzo de 2016, el priista David Penchyna rindió protesta ante la Asamblea General del Infonavit como el nuevo director del Instituto. En su primer discurso, dijo que los ejes de su gestión serían ser “autoridad eficaz, administración responsable y (tener) cuentas claras”.

Un año después de ese día, argumentaría ante la misma Asamblea y el Consejo de Administración del Infonavit que los convenios que se firmaron con la empresa TELRA Realty S.A.P.I. de C.V. para implementar el Programa de Movilidad Hipotecaria durante la administración de Alejandro Murat “violaron el derecho de los trabajadores mexicanos al acceso a una vivienda digna, crearon un monopolio privado de gestión de vivienda en el país y terminaron violentando lo que marca la Constitución”.

“El mandato constitucional del Instituto consiste en dar acceso al trabajador a un crédito barato para la adquisición de vivienda digna y decorosa. Lo contratado, en nuestro punto de vista, encarece el costo de adquisición de la vivienda en beneficio de un particular,

en perjuicio de los intereses de los derechohabientes”, dijo PENCHYNA al Consejo de Administración, al mismo órgano de gobierno que el 25 de febrero de 2015 habían aprobado el Programa de Movilidad Hipotecaria (PMH) que ahora analizaban echar atrás.



Según la versión de PENCHYNA, al llegar a la dirección del Infonavit en marzo de 2016 y revisar lo que TELRA planeaba para el PMH, encontró que los convenios firmados por la anterior Coordinación General Jurídica del Instituto —a cargo de José Octavio Tinajero Zenil, hoy Consejero Jurídico del gobierno de Oaxaca de Alejandro Murat— y la Subdirección General de Canales y Servicios —con Luis Rodolfo Argüelles Rabell— no cumplían con lo aprobado por el Consejo de Administración y eran excesivos en privilegios para la firma encabezada por Rafael y Teófilo Zaga Tawil.

Entre lo aprobado por el Consejo de Administración para ejecutar el PMH estaba que TELRA, como administrador, cobraría una comisión de máximo 10% del valor del inmueble adquirido por cada intercambio y que operaría el programa de forma exclusiva hasta por cinco años, siempre y cuando cumpliera con ciertos requisitos como: iniciar la operación de la plataforma digital de intercambio “a más tardar nueve meses después de firmar el contrato con Infonavit y

realice al menos 100 mil intercambios en los primeros 60 meses”, lo cual, no había ocurrido todavía.

El convenio marco, como ya se mencionó, decía que Infonavit pagaría a TELRA el 40% del precio de venta o renta de cada casa colocada, el 30% del valor de cada vivienda intercambiada y el 30% de lo que el Instituto recibiera por venta o renta de viviendas.

Además, según la argumentación del equipo de PENCHYNA, un año después de aprobado el PMH, TELRA no pudo verificar la operación de la plataforma informática, no se había creado el fideicomiso para el programa —incluso cuando el Consejo de Administración pidió entre los requisitos que quien encabezara el programa debía haber operado un fideicomiso inmobiliario en México—, y se había iniciado una campaña de publicidad aún cuando el programa no estaba listo para operar.

En entrevista, Rafael Zaga confirmó lo anterior. Aseguró que la empresa gastó 160 millones de pesos entre una campaña de difusión, software e inteligencia. “Entre estos gastos estuvieron dos spots por ocho millones, uno de ellos con Adrián Uribe”.

La administración de PENCHYNA también acusó que, a petición del Coordinador General Jurídico, José Octavio Tinajero, se hicieron cambios a los convenios que dieron a TELRA acceso total a las bases de datos del Infonavit, violando la Ley General de Datos Personales, y dejando fuera al mismo Instituto en la gestión de esos datos para operar y evaluar el PMH.

Según PENCHYNA, gracias a los contratos —que habían pasado por el Comité de Transparencia y la Subdirección Jurídica del Infonavit—, TELRA tendría acceso sin límites a bases de datos presentes y futuras con información de viviendas, acreditados, créditos, programas de promoción, financiamiento y venta.

“En los términos de los Convenios firmados, se incrementa el costo de adquisición de la vivienda, por las comisiones previstas para el administrador del Programa que serían pagadas, según los Convenios, por los trabajadores derechohabientes que operen bajo la plataforma del Programa —es decir, serían pagadas a través de una parte proporcional del subsidio a la vivienda de interés social—. Ello es probable que afecte la adquisición de vivienda barata y digna y se favorezca la especulación comercial”, reportó Penchyna al Consejo de Administración del Infonavit, antes de solicitar la suspensión de los acuerdos con TELRA.

“En opinión de esta Administración, es inconveniente ejecutar los convenios y contratos antes citados (...). Esto en virtud de que un particular administraría directamente el Programa, tarea que le corresponde al Instituto, encareciendo la vivienda en perjuicio de la clase trabajadora”, cita el informe y presentación de Penchyna al Consejo de Administración, de los que se tiene copia.

Y aún cuando el mismo Consejo de Administración había autorizado los contratos, el 31 de mayo de 2017, en la Sesión Ordinaria 794, emitió la Resolución RCA 5933/17 en la que se dio por enterado de la problemática respecto al PMH y de lo que, llamaron, posibles violaciones a la Constitución, según lo que señaló el informe de la Dirección General del Infonavit.

En esa sesión, el Consejo autorizó al Director General continuar con las acciones “necesarias” para resolver el problema y emprender acciones legales contra quien resultara responsable.

El Infonavit de David Penchyna ya había presentado el 17 de enero de 2017 una denuncia por el presunto delito de uso ilícito de atribuciones y facultades contra quien resultara responsable de entre funcionarios y exfuncionarios del Infonavit, por haber violado la ley al firmar convenios mediante los que delegaron sus funciones y responsabilidades a un tercero, en este caso, la empresa TELRA.

Más de dos meses después, el 29 de marzo de 2017, se nombró Coordinador General Jurídico del Infonavit a Alejandro Cerda Erdmann. Y al día siguiente, el subdirector jurídico Octavio Tinajero Zenil presentó su renuncia.

La actual administración del Infonavit de Carlos Martínez Velázquez, ante la pregunta de si el Infonavit realmente tenía la capacidad de prestar el servicio de Movilidad Hipotecaria que se asignó a TELRA, respondió que “no tenía ningún comentario al respecto”. También rechazó responder qué entregó la empresa cuando se rescindió el convenio firmado, o si el tiempo que ese estuvo vigente hubo avances en el PMH.

Este equipo tuvo acceso al expediente completo de la investigación conocida como caso Telra-Infonavit. En él se incluye la denuncia de enero de 2017, pero también las muchas otras investigaciones que ya como Fiscalía General se abrieron por la comisión de otros supuestos delitos como delincuencia organizada, lavado de dinero o defraudación fiscal contra el Infonavit y la Hacienda Pública.

A la fecha, la carpeta cuenta con 28 tomos, más anexos.

Nada se menciona sobre el papel del Consejo de Administración.

La complicidad del Consejo de Administración del Infonavit

Junto con la Asamblea General, el Consejo de Administración es uno de los máximos órganos de gobierno de Infonavit.

Lo integran 15 miembros propietarios y un suplente por cada uno, designados por la Asamblea General: cinco son propuestos por los representantes del Gobierno Federal, cinco por los representantes de los trabajadores y cinco a propuesta de los representantes patronales. Los consejeros permanecen en el cargo durante seis años; no pueden ser también miembros de la Asamblea General.

Entre sus atribuciones, el Consejo aprueba las estrategias y líneas de acción del Instituto, las reglas para el otorgamiento de créditos y los castigos y quebrantos derivados de los créditos otorgados.



El 7 de noviembre de 2016, el Director General de TELRA entregó una carta a cada uno de los integrantes del Consejo de Administración como máximo órgano de gobierno del Instituto en la que señaló de actitudes y omisiones que hacían que el Infonavit no cumpliera con el contrato y convenios firmados entre ambos; y advirtió de la “intención de generar competencia desleal e incluso plagiar derechos de propiedad” contra la firma de Rafael Zaga.

Esta no sería la primera vez que el empresario inmobiliario se acercaría a los integrantes del Consejo de Administración para señalar supuestas irregularidades en la operación de los convenios firmados y ratificados por ellos mismos.

En una carta pública publicada el 12 de mayo del 2021 en distintos diarios de circulación nacional, Rafael Zaga acusó a los 15 miembros del Consejo de Administración del Instituto de guardar silencio “respecto a las calumnias, presiones gubernamentales, abusos ministeriales y judiciales que han venido sucediendo en el asunto conocido como el caso TELRA/Infonavit”.

“Tanto la decisión del Consejo de Administración del Infonavit para suscribir los contratos con TELRA, así como la de determinarlos de manera anticipada y finalmente cumplir con la obligación de indemnizarnos fue acordada por ustedes como órgano colegiado, tripartita e independiente, y por si fuera poco, lo hicieron de manera unánime y totalitaria”, señaló Zaga en su carta.

El Consejo de Administración aprobó el primer convenio de colaboración entre el Infonavit y TELRA, a pesar de que se había firmado sin su autorización. El mismo Consejo autorizó privatizar el problema de la vivienda abandonada, cediendo a TELRA la comercialización y compostura de éstas. El Consejo de Administración aprobó contrato tras contrato sin reproche y fue quien autorizó la viabilidad jurídica y técnica de los contratos.

El mismo Consejo autorizó la indemnización a TELRA y el contrato de transacción mediante el cual se validó el pago de 3 mil millones de pesos por indemnización por daños, 2 mil 88 millones por perjuicios y 116 millones por las contraprestaciones.

CANTIDAD A PAGAR	MONTO DE IVA	CANTIDAD TOTAL A PAGAR	FEC
3,000,000,000	\$ -	\$ 3,000,000,000	En 3 exhibiciones por meses de octubre, no
1,800,000,000	\$ 288,000,000	\$ 2,088,000,000	En 3 exhibiciones por enero, febrero y marzo \$696,000,000
100,000,000	\$ 16,000,000	\$ 116,000,000	En la fechas y monto de en el Contrato de Ces firma del contrato
TOTAL A PAGAR		\$5,204,000,000.	

Finalmente, el Consejo también aprobó las acciones legales por los convenios con TELRA.

Con una revisión de cada una de las actas aprobadas por el Consejo de Administración entre marzo de 2015 —que se ratifica el primer contrato con TELRA—, y agosto de 2017, cuando se da el visto bueno a la indemnización por la terminación de los convenios con Infonavit, se constata que al menos 9 consejeros participaron en todas las sesiones que involucra este caso.

Es decir, desde la aprobación del contrato, la exclusividad para operar el Programa de Movilidad Hipotecaria con todas las concesiones y entrega de datos; hasta la supuesta inviabilidad jurídica del mismo PMH con TELRA y el contrato de indemnización que, después, sería objeto de denuncia por un supuesto fraude al Infonavit que el mismo Consejo de Administración autorizó.

Esos consejeros son:

- Filemón Primitivo Arcos Suárez
- Marco Antonio Bazarte Maya
- José Carlos Torres García
- Arturo Contreras Cuevas
- Abelardo Carrillo Zavala
- Armando Vera López
- Ricardo Navarro Benítez
- Eduardo Vázquez Martínez
- Oscar Ernesto Vela Treviño

Cancelación de contratos y un nuevo ‘negocio’

Según David Penchyna, antes de entregar al Consejo de Administración el reporte que dio paso a la terminación de los contratos y convenios suscritos con TELRA, su equipo sostuvo, entre marzo 2016 y hasta agosto de ese año, “múltiples pláticas” con la empresa para hacer ajustes.

Dijo que solicitó acceso abierto a la Plataforma, a que se revisaran las cláusulas de exclusividad, a hacer una evaluación de la información

para cuidar datos personales y que la firma entregara los algoritmos para que el Instituto tuviera control sobre el Programa de Movilidad Hipotecaria.

Que intentó renegociar los convenios antes de solicitar terminarlos, pero no hubo respuesta favorable, acusó.

La versión de TELRA es distinta. En noviembre de 2016, en un escrito dirigido y entregado a cada uno de los integrantes del Consejo de Administración, al que este equipo tuvo acceso, la compañía de los Zaga Tawil denunció que David Penchyna trabajaba desde abril de ese año —apenas un mes después de iniciar funciones como director—, en un proyecto “que contempla el desarrollo de una plataforma tecnológica de inteligencia de negocios para ser administrada por el mismo Infonavit para operar la movilidad hipotecaria, a sabiendas de la existencia de los contratos celebrados en el Instituto y TELRA”.

Acusó que las reuniones que Penchyna inició en marzo con TELRA tenían más bien la intención de alargar el proceso de implementación del PMH, mientras la Dirección General planeaba su propio plan de trabajo para solucionar el mismo problema.

Según su versión, lo primero que se acordó entre TELRA y la Dirección General de Penchyna fue el lanzamiento del Programa de Movilidad Hipotecaria en la Asamblea General Ordinaria 112 celebrada el 26 de abril de 2016, “situación que no aconteció”.

“Durante los primeros 6 meses de la actual administración del Infonavit, el Director General, diversos subdirectores y funcionarios del Infonavit y asesores externos contratados por el Infonavit, sostuvieron reuniones aisladas con TELRA con la intención de conocer el Programa de Movilidad Hipotecaria y sus alcances, así como para “renegociar” los términos de los contratos celebrados entre ambas partes, sin concluir en ninguna de dichas reuniones en acuerdos por parte del Instituto (...)

(...) so pretexto de conocer los alcances y características del Programa de Movilidad Hipotecaria y renegociar los contratos, TELRA no ha podido sostener con los funcionarios que participan en la actual administración del Infonavit, las mesas de trabajo necesarias para continuar con el desarrollo e implementación del Programa”.

TELRA acusó en esa carta que en sesión del Consejo de Administración del 27 septiembre de 2016, David Penchyna había presentado el Sistema Nacional de Inteligencia Hipotecaria (SNIH), y que tenía información de que ese nuevo sistema afectaría los contratos vigentes, “incluyendo la exclusividad autorizada” por el mismo Consejo.

Según confirmó este equipo al revisar las actas de las sesiones del Consejo de Administración del Infonavit, David Penchyna sí presentó el SNIH en esa sesión del 27 de septiembre de 2016.

Rafael Zaga, por su parte, dijo en entrevista que después de esa sesión de Consejo recibió reclamos por proponer una nueva opción al problema de movilidad hipotecaria.

“Penchyna agarró la presentación que yo le entregué para explicarle el Programa (de Movilidad Hipotecaria), le cambió de nombre a Sistema Hipotecario, un legado Institucional y se metió al Consejo de Administración. Lo pidió como orden del día para pedir 2,174 millones de pesos para un programa que yo tenía la obligación de entregar de forma gratuita para ellos y entonces cuando a mí me llama el director del sector empresarial para insultarme porque le llegó la presentación (...) me llamó muy enojado, diciéndome: ¿Oye cabrón que vas a cobrar 2,144 millones de pesos para algo que dijiste que era gratis? Y yo de: cómo, ¿de qué me estás hablando?

Y él me dice: Aquí el programa que autorizamos hace 3 años es el mismo del que quieres 2,144 millones. Entonces hice esta carta para detener el gasto”, dijo Zaga en referencia al origen de la carta que entregó el 7 de noviembre de 2016 a los integrantes del Consejo.

El Sistema Nacional de Inteligencia Hipotecaria (SNIH), se acusó en ese escrito, requería una inversión de 2 mil 144 millones de pesos para crear una plataforma informática de inteligencia de negocios que “es igual a la que TELRA diseñó” y “que le haría competencia al Programa de Movilidad Hipotecaria”.

“Lo que a todas luces contraviene con los propios contratos celebrados por el Infonavit con Telra, pues resulta en incumplimiento a la exclusividad, propiedad intelectual y confidencialidad acordada”.

En el escrito, Zaga recordó al Consejo de Administración que según los contratos vigentes, TELRA tenía exclusividad y derechos de propiedad intelectual e industrial sobre cualquier sistema e información vinculada a la movilidad hipotecaria e insistió que ese Programa “fue aprobado por el Comité de Riesgos y el Consejo de Administración del Infonavit y ambos órganos colegiados aprobaron otorgar (...) una exclusividad por un plazo forzoso de 5 años durante el cual dicho promotor tiene el derecho exclusivo para operar y administrar la Plataforma Informática y el Programa de Movilidad Hipotecaria”.

Y fue más allá. Calificó de “ilógico” realizar una inversión millonaria para adquirir un programa “que el Instituto ya tiene”, y que “legalmente estaría impedido para utilizar”, dado la exclusividad de los contratos con TELRA.

Rafael Zaga acusa a David Penchyna de plagio, de haber robado su idea para implementar soluciones a la movilidad hipotecaria; pero también de frenar las actividades dentro del Infonavit para que TELRA no pudiera avanzar con los compromisos de los contratos y convenios firmados. De frenar un proyecto que ya estaba en marcha para hacer su propio negocio.

Para este reportaje, a David Penchyna se le solicitó, por primera vez, una entrevista el 17 de junio de 2021. A la fecha de publicación, no estuvo disponible.

Lo que es un hecho, es que el 8 de junio de 2017, apenas unas semanas después del informe que David Penchyna entregó al Consejo de Administración, el Infonavit notificó a TELRA la terminación de los contratos; y que, en efecto, la Dirección del Infonavit presentó el plan para crear el Sistema Nacional de Inteligencia Hipotecaria (SNIH), lo que finalmente se materializó en un nuevo programa, presentado en mayo de 2018 y que hoy sigue vigente: Cambiavit.

En marzo de 2019, la Asociación de Profesionales Inmobiliarios informó que Cambiavit había tenido pocos resultados en sus primeros meses de implementación con solo 200 operaciones concretadas, contra las 125 mil que se preveían por cada año de operación.

Pero mientras la administración de Penchyna recibía luz verde para crear e implementar ese nuevo programa para dar salida al problema de vivienda, los Zaga Tawil no aceptaron el acuerdo para acabar con el convenio entre TELRA e Infonavit.

Lo que hicieron fue, a partir de estimaciones y cálculos hechos por la firma Deloitte —diagnóstico del que este equipo tiene copia—, notificar al Infonavit que los daños y perjuicios por la terminación de los contratos ascendían a, por lo menos, 15 mil 700 millones de pesos; cantidad por la que negociarían la entrega de la propiedad intelectual del PMH, de la plataforma digital y los avances de su implementación.

Tras algunas negociaciones, el 28 de julio de 2017, TELRA entregó una nueva cifra: 7 mil millones de pesos, más 120 millones por los derechos. Y semanas después, una cantidad menor: 4 mil 800 millones de pesos por daños y perjuicios, más 100 millones de pesos

por derechos de propiedad intelectual. Lo que el Consejo de Administración del Infonavit finalmente aceptó.

Entre el 10 de octubre de 2017 y el 9 de marzo de 2018, el Infonavit, con autorización del Consejo de Administración, pagó a TELRA tres mil millones de pesos por daños y mil 800 millones más IVA —2 mil 088 millones de pesos—, por perjuicios.

Los otros 120 millones de pesos los pagaría cuando recibiera lo que llamaron ‘entregables’.

El Consejo de Administración entonces instruyó a la Dirección de David Penchyna para analizar lo entregado por TELRA y determinar cómo continuaría con el plan para operar el PMH. El Instituto rechazó transparentar qué información recibió tras esta entrega.

Pero, además de crear Cambiavit, que como ya se dijo tuvo pocos resultados, lo que hizo Penchyna fue iniciar lo que llamó “un proceso judicial de recuperación” de viviendas.

Tras informar al Consejo de Administración que existían, al menos, 100 mil viviendas abandonadas que requerían rescate, después de que, dijo, se agotaron “instancias de negociación con los derechohabientes para que puedan tener esquemas para pagarlas, y han decidido no pagarlas”.

Así es como arrancó la etapa de mayor gasto en despachos jurídicos de cobranza en la historia del Infonavit.

Estrategia de cobranza

La estrategia de la administración de David Penchyna para reducir la cartera vencida del Infonavit fue priorizar la recuperación de viviendas usando despachos de cobranza administrativa.

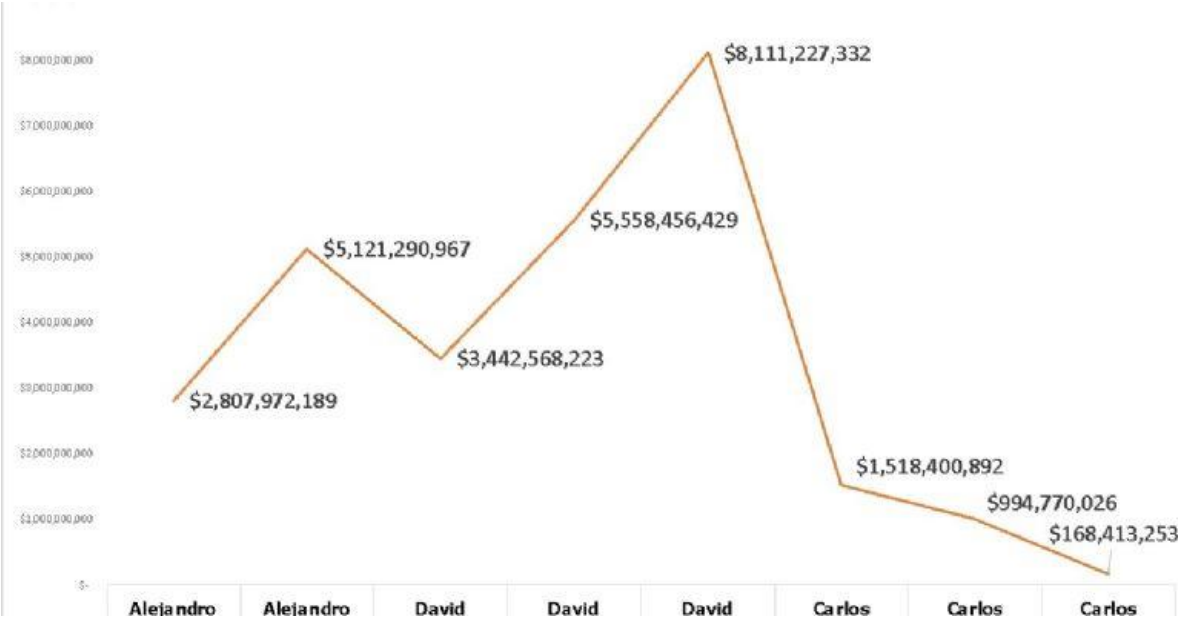
Según respondió el Instituto a una solicitud de información realizada para este reportaje, entre 2016 y 2018 —con Penchyna en la

dirección— pagó 17,112 millones de pesos por concepto de recuperación de vivienda a despachos de cobranza.

Ese monto contrasta con los 2,681.5 millones de pesos que el Instituto pagó entre 2019 y junio de 2021, ya en la gestión de Carlos Martínez: 85% menos.

Los números del Instituto muestran que la de Penchyna resultó en una estrategia fallida: en 2016, su primer año como director, el Infonavit recuperó 16,973 viviendas de más de 50,000 que tenía proyectadas.

Al año siguiente, preveía rescatar 48,305 casas, pero solo logró una quinta parte: 9,152 casas. En 2018 recuperó 11,514 viviendas, cuando lo trazado eran 53,385.

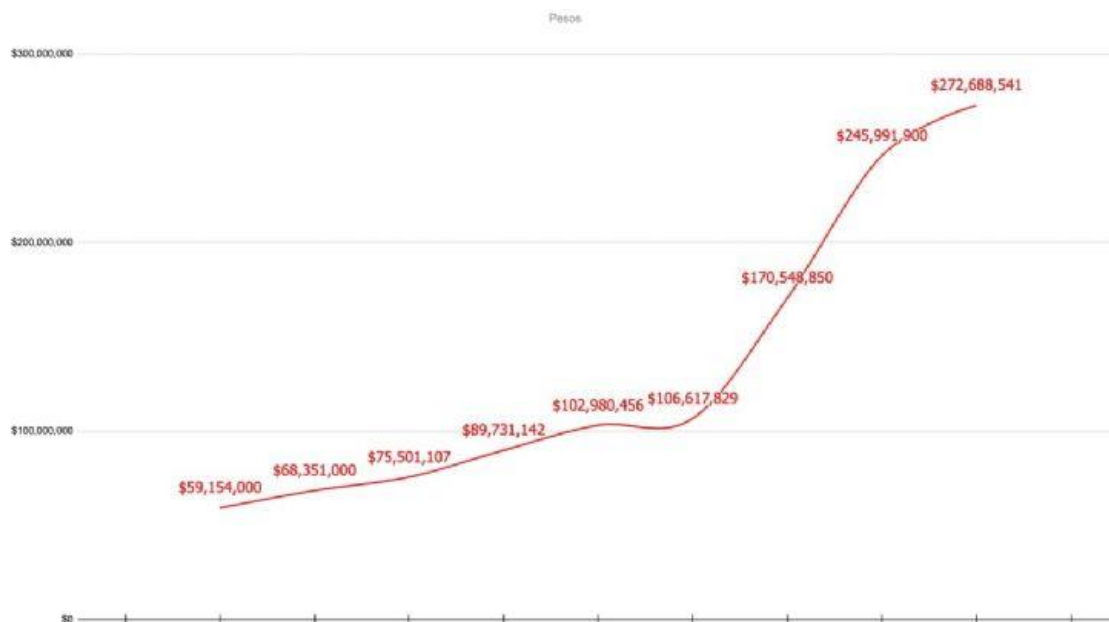


Los malos resultados implicaron un gasto millonario, la cartera vencida del Infonavit no solo no disminuyó, sino que siguió aumentando.

Cuando comenzó el sexenio de Enrique Peña Nieto, la cartera vencida del Instituto apenas superaba los 59 millones de pesos. Para 2018, último año de Penchyna con el Infonavit, rebasó los 106.6 millones.

Y en lo que va del sexenio de Andrés Manuel López Obrador, ha crecido a más del doble, hasta alcanzar 272.6 millones de pesos en 2021.

En total, durante el periodo 2014-2021 Infonavit ha desembolsado más de 27,723 millones de pesos en pagos a despachos por recuperación de vivienda vía cobranza administrativa. Esa cantidad supera el presupuesto total ejercido en 2020 por estados como Zacatecas, Campeche, Yucatán o Quintana Roo.



Fraude al Infonavit y derechohabientes

El pago de honorarios a los despachos de cobranza, según consta en los contratos, dependía de los avances en los juicios para recuperar las viviendas, lo que constituía un incentivo para que las firmas apresuraran los procesos.

Este incentivo propició un entramado de corrupción que involucró a personal del Infonavit, despachos de cobranza, notarios, jueces, magistrados y otros miembros del Poder judicial de Nayarit y Coahuila. Carlos Martínez, actual director del Instituto ha declarado que el fraude pudo haber afectado entre 60 mil y 130 mil derechohabientes.

En enero de 2017 —todavía con Penchyna al frente del Infonavit— se hicieron públicos los primeros casos de fraude a acreditados de Ciudad Juárez, Chihuahua. Mediante juicios masivos alejados del debido proceso, autoridades judiciales locales de Nayarit y Coahuila les quitaban la propiedad de sus viviendas y se las devolvían al Instituto.

Al día de hoy seis jueces y 12 secretarios de acuerdo del Poder Judicial de Coahuila están suspendidos y vinculados a proceso. Lo mismo el Oficial de Partes del Centro de Justicia de Torreón, que asignaba la mayoría de los casos relacionados con recuperación de viviendas a los jueces hoy suspendidos.

En Nayarit, el exmagistrado presidente del Poder Judicial del Estado, Pedro Enrique Soto, permanece en prisión y es procesado por los delitos de asociación delictuosa, ejercicio indebido de funciones, abuso de autoridad, contra la administración, falsificación de documentos y fraude, todos en perjuicio de los derechohabientes del Infonavit. Ramón Marmolejo Coronado, otro exmagistrado, está detenido por el mismo asunto.

La persecución de la FGR

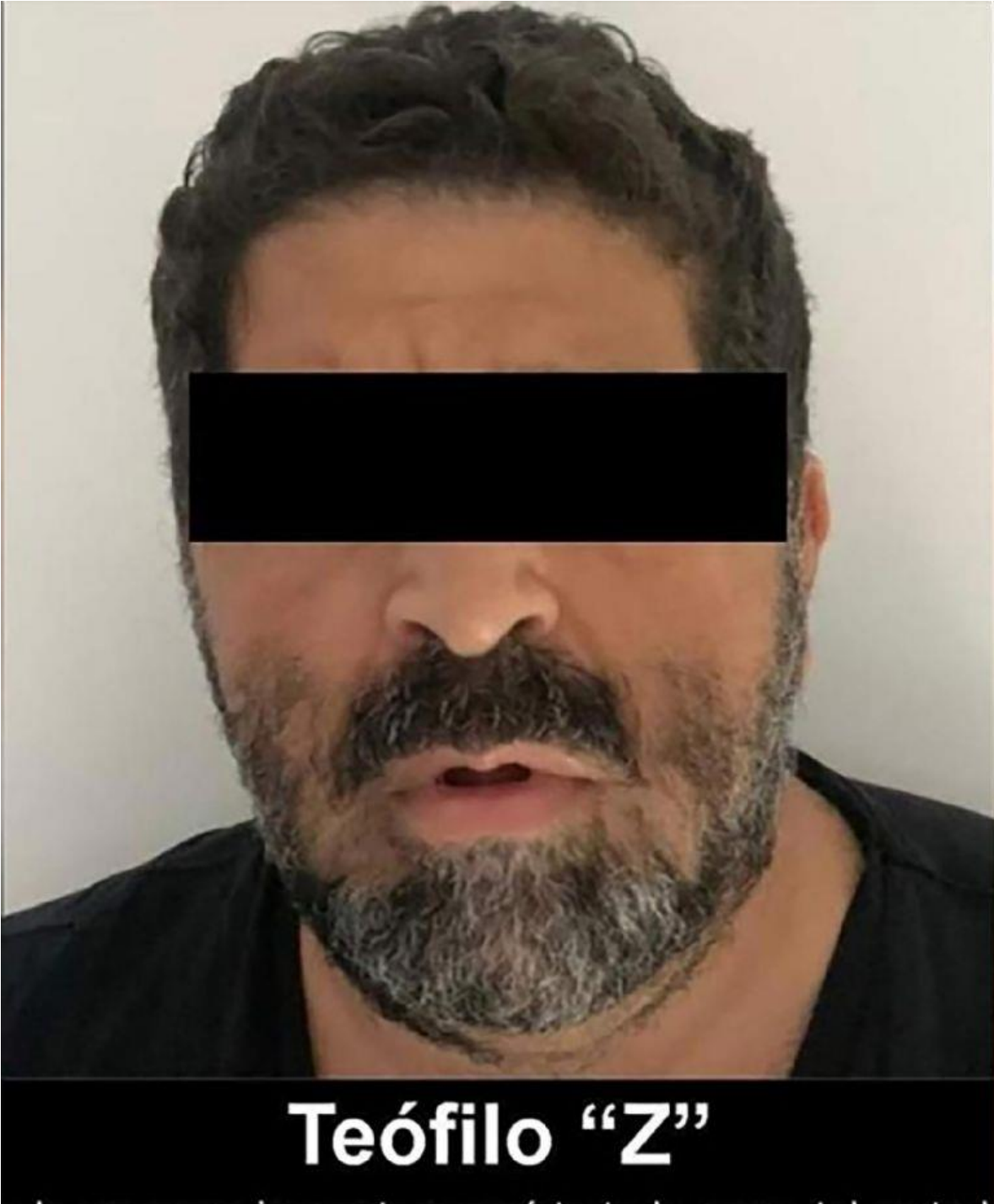
Una tarde de octubre de 2019, el Fiscal General de la República, Alejandro Gertz Manero, pidió a Rafael Zaga y a su abogado —sin un documento o petición oficial de por medio— que devolviera el dinero que el Infonavit pagó a TELRA por terminar el contrato de movilidad hipotecaria.

“Nos dijo en su exposición que, en su opinión, algo debía de haber sucedido en la contratación entre el Infonavit y TELRA que era ilegal, y que por ello debíamos devolver el pago de los 4 mil 800 millones de pesos”, contó Rafael Zaga por escrito a los fiscales que posteriormente llevarían su investigación.

“De lo contrario, dijo, se me perseguiría ‘con toda la fuerza del Estado’”.

Rafael Zaga se negó a devolver el dinero que recibió por la indemnización. Desde entonces, contra la familia Zaga se han iniciado distintas investigaciones por la comisión de los supuestos delitos de defraudación fiscal, lavado de dinero, recursos de procedencia ilícita y delincuencia organizada; gracias a denuncias presentadas por la Secretaría de Hacienda, el Servicio de Administración Tributaria, la Unidad de Inteligencia Financiera y la propia Fiscalía General de la República.

A Rafael y Teófilo Zaga se les han congelado cuentas bancarias y se les han girado órdenes de aprehensión, a pesar de que la justicia les ha concedido distintos amparos. Desde mayo de este año, Teófilo Zaga se encuentra detenido en el penal federal del Altiplano.



“A mí me van a madrear y me van a acabar, pero no me voy a doblar. Le pido a Dios todos los días fuerza y a mi familia que me comprenda, yo por ningún motivo, y bajo ninguna circunstancia, voy a admitir haber hecho algo que no hice”, dijo en entrevista Rafael Zaga.

Del otro lado, los hermanos André y Max ElMann entregaron al gobierno mexicano los 2 mil millones de pesos que se presumieron en la conferencia de prensa del presidente López Obrador, y que se obtuvieron a solicitud del fiscal Gertz Manero, para cerrar la investigación contra ellos por el presunto fraude al Infonavit y el vínculo con los Zaga a través de otros negocios.

Para formar parte del criterio de oportunidad que los librara de toda persecución, los ElMann se declararon culpables del cargo de recursos de procedencia ilícita, y los dos mil millones que entregaron estuvieron en un limbo legal por más de un año, ya que no había atribuciones para que el Infonavit y el Instituto Para Devolver al Pueblo lo Robado (Indep), los recibieran.

Y aunque el mismo Infonavit denunció en 2017 ante la entonces Procuraduría General de la República (PGR) el caso TELRA, esa primera investigación no contempló un posible fraude cometido tras el pago de indemnización que autorizó el mismo Consejo de Administración del Instituto, el giro de la indagatoria y la persecución contra los empresarios inmobiliario comenzó con el cambio de administración en el gobierno federal.

El 20 de septiembre de 2018, justo en el periodo de transición entre el gobierno de Enrique Peña Nieto y el de Andrés Manuel López Obrador, la PGR incluso resolvió el ejercicio de no acción penal en la demanda que había presentado la dirección del Infonavit de David Penchyna.

La entonces PGR consideró que no existía quebranto patrimonial al Infonavit, argumentó que las autoridades del Instituto no solo sabían de los contratos y convenios con TELRA; sino que también habían sido ellos mismos quienes determinaron finalizar la relación contractual y pagar una indemnización.

Pero esa interpretación cambió por completo en enero de 2019, cuando un juez de control revocó esta decisión y reactivó el juicio. La

actual Fiscalía General de la República, ya encabezada por Alejandro Gertz Manero, comenzó a investigar a los hermanos Rafael y Teófilo Zaga Tawil, accionistas de TELRA, y ligaron a la indagatoria a los hermanos André, Max y Moises ElMann Arazi, por los negocios que compartían con los Zaga en el sector inmobiliario.

A partir de esta fecha, la FGR solicitó de manera sistemática al Infonavit documentos sobre el Programa de Movilidad Hipotecaria: contratos, actas del Consejo de Administración, justificaciones de compra, etcétera.

La Unidad Especializada en Investigación de Delitos cometidos por Servidores Públicos y contra la Administración de Justicia indagaba, en ese momento, el posible ejercicio abusivo de funciones dentro del Infonavit, cometido por funcionarios y exfuncionarios que entregaron contratos y concesiones a TELRA.

Pero Alejandro Gertz decidió, primero, solicitar a Rafael Zaga la devolución de los recursos; y al negarse, se cambió por completo el rumbo de la investigación.

Esta no sería la primera vez que se haría una solicitud de dinero como medida de reparación y perdón por delitos investigados por la FGR.

El empresario Alonso Ancira, expresidente del Consejo de Administración de Altos Hornos de México (AHMSA), por ejemplo, tras estar meses preso acusado de presunta corrupción, obtuvo su libertad en abril del 2021 luego de comprometerse a pagar al gobierno mexicano 664 mil dólares.

Pero tras el rechazo de Rafael Zaga de regresar el monto de la indemnización, el 28 de enero del 2020 la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) bloqueó las cuentas bancarias tanto de los hermanos Zaga Tawill, como la de sus socios, los hermanos ElMann.

Aún cuando los ElMann no forman parte de la empresa TELRA Realty, ni suscribieron el contrato de movilidad hipotecaria con el Infonavit, se les vinculó en el caso porque la empresa de los Zaga Tawil los señaló como garantía de experiencia en el sector inmobiliario para asegurar el contrato, al poner de ejemplo de experiencia en el ramo otros negocios y sociedades que las familias poseen.

“Sus accionistas (de TELRA) 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”, señala una de las justificaciones de compra directa del Infonavit al proyecto de TELRA, como se explicó antes en este reportaje.

Además, conforme avanzó el trabajo de TELRA con el Infonavit, en algún momento también propusieron que serían los hermanos ElMann quienes manejarían el Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización Vía Fideicomiso (Fideicomiso REA), desde donde se comprarían y venderían casas a través de los créditos del Infonavit.

Según la versión de Rafael Zaga, cuando se dio el congelamiento de cuentas por la indagatoria de FGR, los hermanos ElMann le pidieron que el pago de miles de millones de pesos que solicitó la fiscalía se hiciera a través de TELRA.

“Me llamo Max (ElMann) y me dijo ‘me está llamando esta persona, y ya se me puso cabrón. Yo digo que vamos a necesitar pagar entre 2 y 3 mil (millones), por favor, los ponemos nosotros pero tiene que ser a través de TELRA’”, contó Zaga en entrevista.

“Yo le dije claramente, y en uno de los chats se los digo, ni con tu dinero lo voy a hacer, conmigo no cuentan para nada (...) defiéndete

cabrón, yo no voy a firmar ese documento, yo no voy a reconocer haber hecho algo ni aunque me des más dinero, eso no es un tema de dinero”.

El 29 de enero de 2020, un día después del congelamiento de cuentas, el abogado de los ElMann, Roberto Luis García González, ofreció ante el Órgano Administrativo Desconcentrado Especializado en Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias en Materia Penal de la FGR un acuerdo reparatorio con el pago de 2 mil millones de pesos, y solicitó el ejercicio de no acción penal contra de los hermanos.

“(Los hermanos ElMann) niegan tener responsabilidad penal alguna en los hechos que originaron la carpeta de investigación en que se actúa”, dijo el abogado en comparecencia con la FGR en enero del 2020.

“Sin embargo, toda vez que la operación descrita en el antecedente del presente documento ha sido cuestionada por la Fiscalía General de la República, con la única finalidad de dar por concluida la controversia en Ia que se les relaciona, acceden voluntariamente al presente mecanismo alternativo de solución de controversias en los términos que se establecen en las cláusulas del presente acuerdo reparatorio”.

Se buscó a la famili ElMann para este reportaje, pero rechazaron dar su versión en entrevista.

El acuerdo donde los hermanos ElMann se comprometen al pago de 2 mil millones de pesos no tuvo la firma del actual director del Infonavit Carlos Martínez Velázquez, pero en abril de este año Infonavit sí recibió el dinero.

Se le preguntó al Infonavit por qué Martínez Velázquez no firmó el acuerdo, y pese a ello recibió los recursos. La respuesta: “la actual

Administración del Infonavit no tiene ningún comentario al respecto”.

La danza de los dos mil millones

El día que el fiscal Gertz Manero entregó en la mañana el cheque por 2 mil millones de pesos, en realidad entregó un cheque sin fondos.

Dos semanas antes, el 30 de enero del 2020, André ElMann emitió el cheque 57753683 de BBVA Bancomer por mil millones de pesos, mientras que Max ElMann realizó otro con número 84301695 de BBVA Bancomer por mil millones más; ambos cheques señalan al Infonavit como beneficiario.

Oscar Javier Priego Berezaluce, Coordinador General Jurídico del Infonavit, reconoció en un oficio el 6 de febrero de ese año haber recibido los cheques y se comprometió a entregarlos al Instituto Para Devolver al Pueblo lo Robado (Indep).

Sin embargo, el acuerdo reparatorio suscrito el 31 de enero con el que se entregan los cheques para exculpar a los ElMann y se desbloqueen sus cuentas, no obtuvo la firma de Carlos Martínez Velázquez, el titular del Infonavit.

Estos cheques no se cobraron y André y Max Elmann tuvieron que girar dos cheques nuevos por mil millones de pesos cada uno.

Entonces, el 10 de febrero del 2020, el abogado de los Elmann, Ricardo Contreras Gómez, entregó los cheques 0006089 y 0006090, también de BBVA, pero en lugar de poner como beneficiario al Infonavit, lo hizo a nombre de la Fiscalía General de la República.

Otro dato. Esto se concreto a las 19:00 horas de ese 10 de febrero, doce horas después de la conferencia de prensa del presidente López

Obrador, según consta en el Oficio Número UEIDCSPCAJ-033/2020 que emitió la misma FGR.

Los recursos también fueron motivo de choque entre la Fiscalía y el Instituto Para Devolver al Pueblo lo Robado.

El 17 de febrero del 2020, la Fiscalía General de la República entregó en custodia al Indep, los 2 mil millones de pesos que pagaron los ElMann por segunda vez.

Sin embargo, el Indep solicitó dos semanas después, mediante un oficio, copia certificada del aseguramiento de los dos mil millones de pesos. Este documento no tuvo respuesta de la FGR.

Al no obtener respuesta, el Indep solicitó de nuevo copia certificada del aseguramiento el 2 de junio de ese año y, 27 días después, emitió un tercer oficio con la misma solicitud.

“En la carpeta de investigación no existe acuerdo de aseguramiento respecto de la cantidad de \$2,000,000,000 (Dos mil millones de pesos 00/100 M.N.) que fue consignada al Instituto para Devolver al Pueblo lo Robado para su custodia”, señala la respuesta de la Fiscalía emitida luego del tercer oficio.

Ahí, la Fiscalía aclaró que los cheques se emitieron de manera voluntaria por André y Max ElMann, con la finalidad de garantizar el pago de la reparación del daño en la carpeta de investigación en la que existía una indagatoria en su contra.

“Este Instituto sólo cuenta con atribuciones para recibir y administrar numerario asegurado en procedimientos penales federales, hasta en tanto la autoridad competente determine el destino, situación que no es aplicable en el caso que nos ocupa”, respondió el Indep en un cuarto oficio el 27 de julio del 2020, volviendo a solicitar a la FGR los documentos necesarios para la recepción formal de los recursos.

El 5 de noviembre de 2021, el Infonavit respondió para esta investigación que: “en el transcurso del 2021, el Infonavit recibió los 2 mil millones de pesos por instrucciones de la Fiscalía General de la República por concepto de reparación de daño al ser reconocido como víctima en la carpeta de investigación”. Pero sobre la pregunta específica de cómo se decidió, bajo que acuerdo, que el monto se turnaran del Indep al Infonavit, respondió, de nuevo: “la actual Administración del Infonavit no tienen ningún comentario al respecto”.

Pero hay otro detalle del acuerdo que firmaron los ElMann y que permitió que 2 mil millones regresaran al Infonavit: en ningún momento informaron a la Bolsa Mexicana de Valores que había una investigación en su contra o que sus cuentas habían sido bloqueadas, y mucho menos que pagaron una reparación ni el origen de esos recursos.

Esto, a pesar de que su empresa Fibra Uno cotiza en Bolsa.

Esto se confirma en el Oficio 211-1/110-40973-JFSG/2021, emitido el 25 de enero del 2021. La Directora General Adjunta de Delitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) notificó a la Unidad de Inteligencia Financiera de Hacienda que André, Max y Moussa ElMann Arazi “realizaron acciones contempladas en la fracción II del artículo 383 de la Ley del Mercado de Valores”. Es decir, que omitieron notificar a la CNBV de información relevante acontecida.

Esa información fue la emisión de dos cheques de mil millones de pesos, cada uno, para apegarse a un criterio de oportunidad por una investigación abierta en su contra.

En teoría, se establecen de cinco a diez años de prisión a quienes oculten u omitan revelar información relevante a la CNBV.

La estrategia de Zaga: no pagar a FGR

Mientras los cheques de los ElMann pasaban del Infonavit a la FGR y al Indep, sin poder ser cobrados, los hermanos Zaga siguieron otra estrategia. Negados a entregar recursos a la Fiscalía, enfrentaron el congelamiento de cuentas con amparos.

En marzo de 2020, la Procuraduría Fiscal presentó dos querellas contra los hermanos Zaga. La primera, contra Rafael Zaga por supuesta defraudación fiscal de 939.3 millones de pesos por conceptos de IVA e ISR, y la segunda contra Teófilo Zaga, por un supuesto fraude al fisco por 143.2 millones de pesos por los mismos conceptos.

Ese mismo mes, los Zaga recuperaron sus cuentas bancarias.

El Juzgado 14 en materia administrativa de la Ciudad de México concedió un amparo a Rafael Zaga Tawil por el congelamiento de tres cuentas a su nombre, una más a nombre de The Technowise Group, S.A. de C.V. y dos más a nombre de TELRA Realty.

El juzgado 8 en materia administrativa de la Ciudad de México amparó en marzo de 2020 también a Teófilo Zaga Tawil para descongelar cuatro cuentas y tres tarjetas de crédito; y a ZATYS, S.A. de C.V. —empresa accionista de TELRA Realty y de la que a su vez Teófilo Zaga es accionista—, para que las cuentas no fuesen congeladas.

La Unidad de Inteligencia Financiera también denunció en marzo a los Zaga por lavado de dinero, y el SAT declaró ese mismo mes a las empresas TELRA Realty, Grupo Vicza e Hilvitex —las dos últimas de Teófilo Zaga—, por supuestamente emitir facturas por actividades inexistentes.

Dos meses después, la Fiscalía solicitó a un juez ordenar las aprehensiones de Rafael y Teófilo Zaga por defraudación fiscal, lo que el juez negó porque el delito no ameritaba prisión preventiva.

Un segundo intento de la Fiscalía llegaría la navidad del 2020.

El 25 de diciembre, Daniel Ramírez Peña, juez de control del Centro de Justicia Penal Federal de Almoloya de Juárez, Estado de México, libró cinco órdenes de aprehensión por los delitos de delincuencia organizada y lavado de dinero, derivadas de una solicitud de las Fiscalía dos días antes.

Las órdenes fueron giradas en contra de Rafael Zaga Tawil, su hijo Elías Zaga Hanono y su hermano Teófilo Zaga Tawil, además del excoordinador jurídico del Infonavit, Alejandro Cerda Erdmann, y el exsecretario general y jurídico Omar Cedillo Villavicencio, quien firmó el contrato de transacción de recursos por la terminación anticipada del contrato con TELRA el 22 de agosto de 2017.

Zaga acusó que para que procediera el delito de delincuencia organizada, sumaron a su hijo Elías, quien había sido accionista de TELRA por solo unos meses.

El 6 de enero del 2021, la FGR detuvo a Alejandro Cerda Erdmann y Omar Cedillo Villavicencio, que fueron vinculados a proceso en el penal federal del Altiplano. Cerda Erdmann firmó una renuncia al Infonavit el 31 de octubre de 2019, pero el documento —que el propio Instituto entregó en respuesta a una solicitud de información— contiene una anotación a mano en la que afirma que “es un despido por así convenir al Instituto”.

Estas detenciones contrastan con que no existe ninguna sanción administrativa por parte del Infonavit en contra de estos funcionarios ni en contra de algún otro por el caso TELRA.

El Infonavit respondió para este reportaje que existen investigaciones penales y administrativas contra quien resulte responsable, “no contra personas específicas”; y que la actual administración del Instituto abrió una investigación que sigue en curso.

El 30 de abril del 2021, elementos de la Fiscalía General de la República detuvieron a Teófilo Zaga Tawill en Cuernavaca Morelos, quien tenía una orden de aprehensión en su contra desde el 25 de diciembre del año anterior.

Teófilo Zaga es accionista de Zatys S.A. de C.V., empresa accionista a su vez de TELRA Realty. Teófilo entró en esta empresa en sustitución de Elías Zaga Hanono.

Fue vinculado a proceso por los delitos de operaciones con recursos de procedencia ilícita y delincuencia organizada, y se ordenó prisión preventiva oficiosa en el Altiplano, donde se encuentra recluido.

“Ilegalmente vinculó a proceso a mi hermano Teófilo Zaga Tawil (...) bajo la premisa de que el contrato de transacción y la indemnización pagada por el Infonavit para él (el juez) es irregular. Lo que el juez de consigna no puede cambiar es que existe un finiquito por la transacción que no ha sido impugnada civilmente por el Infonavit”, escribió Rafael Zaga en una carta pública el mismo mes de mayo a los miembros del Consejo de Administración del Infonavit.

Dos meses después, el 14 de julio de 2021, el Juez Segundo de Distrito en Amparo y Juicios Federales del Estado de México declaró inconstitucional la orden de aprehensión librada contra Rafael Zaga Tawil y su hijo Elías Zaga Hanono.

“Frente a la inconstitucionalidad, se les concedió el amparo y protección de la Justicia de la Unión y se ordenó hacer extensiva la protección respecto de todas las autoridades señaladas en dichas sentencias”, señaló la familia Zaga en un boletín.

La resolución protege a padre e hijo de cualquier detención y obliga a la autoridad a reponer el procedimiento para determinar la culpabilidad de los Zaga.

A su vez, Alejandro Cerda Erdmann, excoordinador jurídico del Infonavit fue liberado en junio de este año del Altiplano, luego de estar medio año recluido por el caso.

Cerda accedió a un criterio de oportunidad ofrecido por la Fiscalía para declarar en la investigación contra los Zaga.

Sobre todo este proceso ocurrido en el último año, Rafael Zaga dijo en entrevista que no está dispuesto a pagar algún acuerdo reparatorio del caso, sino que seguirá peleando en tribunales.

“Yo con mucha dignidad voy a asumir las consecuencias. Entregarle dinero al Instituto Para Devolverle al Pueblo lo Robado es saber que es lo robado, ¡Y yo no me robé nada! Y por ningún motivo voy a hacer a mis hijos hijos de ratero”.

El pasado 30 de septiembre del 2021, la defensa de Teófilo Zaga Tawil -quien sigue preso en el Altiplano- solicitó a la magistrada en materia penal del segundo circuito el Auto de No Vinculación a Proceso y ordenando la inmediata libertad de Teófilo Zaga, ya que, según el documento, han retrasado la vinculación a proceso, notificaciones, audiencias y la propia sentencia del empresario.

“El Poder Judicial de la Federación ha mostrado una actitud de absoluta indiferencia, de indolencia, cínicamente dilatoria y renuente en respetar los mínimos derechos fundamentales de mi defendido para obtener justicia en los tiempos que marca la ley”, señala la toca penal que solicita la liberación de Teófilo Zaga.

Sobre el proceso contra los Zaga, la FGR también rechazó dar una entrevista para este reportaje.

Conflicto entre familias

Mientras los hermanos ElMann pagaron al gobierno federal 2 mil millones de pesos y los Zaga huían de la persecución en su contra, comenzó un pleito entre las familias por esos recursos.

En sus declaraciones ministeriales ante la FGR, André y Max ElMann señalan la existencia del fideicomiso 366-2017 de Banco Ve Por Más, en el cual, otro de sus hermanos, Moisés ElMann, formó parte del comité técnico del fideicomiso.

Rafael Zaga señaló en entrevista que este fideicomiso sería utilizado para una inversión conjunta para la compra de propiedades en Estados Unidos, y donde el propio Zaga invirtió mil millones de pesos y los ElMann tendrían que poner mil millones más.

“Yo invertí en un fideicomiso que es mío y de ahí transferí a una inversión que íbamos a hacer en conjunto los Zaga y los ElMann y donde ellos iban a poner 50% y yo 50% para invertir en un portafolio en Estados Unidos”, señaló.

“Era un proyecto de 400 millones de dólares, y nosotros íbamos a poner el 25% y se pedía un crédito por el 75%. Eran 100 millones de dólares, 2 mil millones de pesos, yo pongo mil, ellos (los ElMann) ponen mil”.

Sin embargo, señala Zaga, los ElMann tomaron los mil millones que él había depositado en el fideicomiso para pagar parte del acuerdo reparatorio con la FGR.

“Yo soy dueño del 50% del fideicomiso de Estados Unidos, y ahorita ya no me quieren reconocer mi inversión, me la quieren chingar”, señaló Zaga.

El empresario dijo que otra inversión con los ElMann sería la de un hotel en Quintana Roo por 800 millones de pesos, de la que él pondría la mitad y los ElMann el otro 50% a través de otro apoderado,

pero, acusó, los hermanos ya no invirtieron por las investigaciones de la FGR.

“Yo sigo poniendo en vez del 50, el 100% de nuestra inversión. El hotel está a mi nombre, nada más que no me dejan entrar, no me dan reportes”.

Por esos casos, Rafael Zaga interpuso una demanda contra los hermanos ElMann.

*Integrantes del Taller de Periodismo Jurídico de la maestría en periodismo del CIDE.

Link de la nota

original: <https://www.proceso.com.mx/reportajes/2021/11/20/casas-abandonadas-del-infonavit-historia-de-negocios-millonarios-una-alegada-trama-de-corrupcion-276148.html>