

# **FIBRA UNO Y SUS EJECUTIVOS CEDIERON A UNA EXTORSIÓN FUERA DE PROCEDIMIENTO Y DE TODO CAUCE LEGAL POR PARTE DE LA FGR Y LA HAN VENIDO OCULTANDO AL GRAN PÚBLICO INVERSIONISTA.**

## **Síntesis del Caso**

La Fiscalía General de la República, obligó fuera de procedimiento y de todo cauce legal a los señores Max y André El Mann Arazi a dar la cantidad de \$2,000,000,000.00 (Dos mil millones de pesos 00/100 m.n.) informándoles que la Unidad de Inteligencia Financiera los había incluido en la lista de personas bloqueadas, inmovilizando así más de 300 cuentas bancarias, incluyendo las cuentas de la FIBRA conocida como “Fibra Uno” o FUNO. Lo anterior, con pleno conocimiento e intención de los graves daños y perjuicios que generarían los incumplimientos en las obligaciones de pago de Fibra Uno frente a sus inversionistas.

Así, los señores Max y André El-Mann Arazi, **identificados como la familia relevante de Fibra Uno y miembros del Comité Técnico de la FIBRA**, lejos de cumplir con su obligación legal, fiduciaria y de gobierno corporativo, de defender jurídicamente los intereses de FUNO mediante las denuncias e interposición de los recursos legales que ofrecen tanto la Constitución, Tratados internacionales y el resto el marco normativo mexicano, así como comunicar las presiones ilegales al consejo de administración, a los medios de comunicación y a los mercados para que pudieran decidir con información veraz el destino de sus inversiones en la FIBRA habida cuenta de las presiones de la FGR, cedieron a la extorsión y entregaron el dinero solicitado, pidiendo a la FGR que no se revelará jamás esta operación. La anterior afirmación es comprobable con documentos que se encuentran a disposición del público en la página web [www.casotelra.com](http://www.casotelra.com) .

Se insiste: **Los hermanos El-Mann Arazi, identificados como la familia relevante de Fibra Uno y miembros del Comité Técnico de la fibra, conspiraron con la FGR para ocultar al mercado de valores la extorsión de la que fueron objeto con la intención de no afectar su imagen pública ni el valor de sus certificados bursátiles fiduciarios.**

## **Caso Telra-Infonavit**

El 10 de octubre de 2019, Rafael Zaga Tawil, representante de Telra Realty, fue requerido, fuera de procedimiento y de todo cauce legal– sin citatorio, y sin carpeta de investigación alguna que lo señalara como responsable de delito- para presentarse en las oficinas del Fiscal General de la República, Alejandro Gertz Manero.

En la reunión con el Fiscal General, éste le informó directa y personalmente a Rafael Zaga Tawil, quien fue acompañado de su abogado, que había sospechas en torno a que Telra Realty había recibido del Infonavit una indemnización por 5 mil millones de pesos de forma irregular, por lo que tendría que regresar dichos recursos en una semana. Esa fue la primera amenaza directa que recibió Rafael Zaga, pues de no acceder, él y su familia serían perseguidos con toda la fuerza del Estado. Aun bajo esa advertencia, Rafael Zaga rechazó de manera inmediata, personal y directa ceder a esa extorsión y le comunicó su intención de defenderse por los medios legales conducentes.

Posteriormente, el 28 de enero de 2020, la UIF ordenó el congelamiento de las cuentas bancarias de Telra Realty y de los señores Rafael Zaga Tawil y Teófilo Zaga Tawil, hermano del primero, así como también el de las cuentas de los señores André y Max El-Mann Arazi, **así como las de Fibra Uno**, al haber incluido a dichas personas en la lista de personas bloqueadas para recibir servicios financieros; ordenamiento que se dio fuera de toda investigación, y quienes sabemos fueron extorsionados por separado.

Para lograr el desbloqueo de sus cuentas bancarias y la exclusión de sus nombres de la lista de la UIF, en el mes de febrero de 2020, Telra Realty y los hermanos Zaga Tawil iniciaron diversos juicios de amparo los cuales ya han quedado resueltos de manera favorable en su mayoría, después de 2 años de proceso judicial. Los hermanos El-Mann al día de hoy no tienen una sola resolución judicial a su favor, decidieron resolver a través de entregas ilegales de dinero a la FGR una problemática que por sus funciones y cargos en diversos cargos del sistema financiero debieron haber acudido a tribunales, a la prensa y a los órganos reguladores tanto de México, como de los Estados Unidos de Norteamérica.

En efecto, los hermanos El-Mann Arazi optaron por entregar al Fiscal General dos cheques personales por un total de 2 mil millones de pesos para lograr a cambio la liberación inmediata de sus cuentas bancarias y las de Fibra Uno y su eliminación de la lista de personas bloqueadas. Para intentar legitimar la entrega de dichos recursos, el 31 de enero de 2020 (es decir 3 días después del bloqueo de sus cuentas bancarias), los hermanos André y Max El-Mann pretendieron celebrar ante la Fiscalía General de la República un acuerdo reparatorio, en el que se obligaban a pagar 2,000 millones de pesos. Dicho acuerdo jamás fue firmado por el INFONAVIT. Se anexa al presente como Anexo 1 copia del acuerdo reparatorio y Anexo 2 copia de los cheques entregados por André y Max El-Mann Arazi.

De la lectura de acuerdo reparatorio queda completamente evidenciada la extorsión que realizó el Fiscal General en contra de los señores El-Mann Arazi; las cláusulas primera, segunda, cuarta y quinta del acuerdo establecen expresamente lo siguiente:

“... PRIMERA. ANDRÉ y MAX EL MANN ARAZI, acompañados y en presencia de su abogado defensor y el Director General del INFONAVIT, acuerdan en este mismo acto que la reparación del daño derivado de los hechos que motivan la Carpeta de Investigación en que se actúa, por lo que hace única y exclusivamente a los señores ANDRÉ y MAX EL MANN ARAZI y las personas morales en las que sean accionistas, miembros del consejo de administración, representantes legales, así como en los fideicomisos en los cuales dichas personas formen parte del Comité Técnico y/o sean Fideicomitentes o Fideicomisarios, y a los demás miembros de la familia EL-MANN ARAZI ya sea por consanguinidad o afinidad y sin limitación de grado, consistirá en la, devolución de \$1'000,000,000.00 (Mil Millones de pesos 00/100 M.N.) y el pago por la cantidad de otros \$1'000,000,000.00 (Mil millones de pesos 00/100 M.N.), para sumar en total \$2'000,000,000.00 (Dos mil millones de pesos 00/100 M.N.), a favor del INFONAVIT, que se cubren de la siguiente manera:...”

“... SEGUNDA. Con la finalidad de estar en posibilidad material y jurídica de poder realizar el cobro de los cheques referidos en la cláusula anterior, la Fiscalía General de la República deberá comunicar a la Unidad de Inteligencia Financiera, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la celebración del presente acuerdo reparatorio, para los efectos legales a que haya lugar con respecto al acuerdo 09/2020 emitido por el Titular de dicha Unidad...”

“... CUARTA. Los intervinientes manifiestan estar enterados de que el presente acuerdo, una vez que se haya cobrado el cheque referido en favor del INFONAVIT y por tanto este cumplido, será aprobado por el Agente del Ministerio Público de la Federación encargado de la investigación, de conformidad con el artículo 190 del Código Nacional de Procedimientos Penales y, posteriormente, se inscribirá en el Registro Nacional de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias en Materia Penal, de conformidad con el artículo 43 de la Ley Nacional de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias en Materia Penal, sin que el mismo pueda hacerse público...”

“... QUINTA. Los intervinientes se obligan a dar cabal cumplimiento a lo establecido en las cláusulas que anteceden, quedando enterados que una vez cumplido el acuerdo en todos sus términos, el Agente del Ministerio Público de la Federación encargado de la investigación, determinará la extinción de la acción penal en favor de los señores ANDRÉ y MAX EL MANN ARAZI, así como cualquier otro integrante de la familia EL MANN ARAZI, ya sea por consanguinidad o afinidad y sin limitación de grado, sin reservarse ningún tipo de acción legal en materia civil, penal, laboral, administrativa y/o de cualquier otra naturaleza; y las personas morales en las que sean accionistas, miembros del consejo de administración, representantes legales, así como en los fideicomisos en los cuales dichas personas formen parte del Comité Técnico y/o sean Fideicomitentes o Fideicomisarios, conforme a lo establecido en el artículo 35 de la Ley Nacional de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias en Materia Penal y 186 del Código Nacional de Procedimientos Penales.”

Así pues, el Fiscal General orquestó que la UIF bloqueara las cuentas de los señores El-Mann Arazi y de su fibra inmobiliaria, Fibra Uno, para obligarlos a pagar la cantidad de 2 mil millones de pesos. Incluso, para poder cobrar los cheques entregados por los hermanos El-Mann, el propio Fiscal General llevó a cabo las gestiones necesarias para que la UIF ordenara el desbloqueo de las cuentas bancarias de los señores El-Mann y Fibra Uno la eliminación de sus nombres de la lista de personas bloqueadas. En cualquier país desarrollado y democrático del mundo, este hecho hubiera provocado la remoción inmediata tanto del Fiscal General de la

República, como de los señores El-Mann Arazi de todos y cada uno de sus cargos como consejeros de diversos bancos y de la FIBRA a través de un VNC (Vote of No Confidence).

Cabe resaltar que al haber accedido a la extorsión, los señores El-Mann Arazi obtuvieron en 3 días lo que a Rafael Zaga le costó 2 años, así como acusaciones diversas, incluso contra uno de sus hijos, así como el señor Teófilo Zaga continúa peleando. Son los costos por defender en Tribunales los abusos del Fiscal General, quien ocultando esta situación al presidente, le anunció como una recuperación legal, el dinero obtenido ilícitamente a través de una extorsión. Es decir, le hizo entrega de recursos de procedencia ilícita aprovechando el miedo y fragilidad de carácter de los El-Mann Arazi. Racionalizan la debilidad como pragmatismo, sin embargo, violaron todas las reglas de compliance o gobierno corporativo requerido de las instituciones financieras y sancionados por la legislación estadounidense tanto por el FCPA (Foreign Corruption Practices Act), como por la Ley Dodd-Frank en materia de transparencia e información hacia el mercado americano a través de la SEC (Securities and Exchange Commission).

Ahora bien, **existiendo el acuerdo ilícito entre la FGR y los señores El-Mann Arazi en el sentido que el mismo no se haría público**, los cheques entregados por los señores El-Mann Arazi sirvieron para armar un montaje y el 10 de febrero del 2020, durante la conferencia de prensa matutina, el Fiscal General de la República le entregó al Presidente de la República un cheque por 2 mil millones de pesos, señalando que esos recursos eran producto de “una recuperación” en su esfuerzo por combatir la corrupción. Ese fue el famoso cheque con el que supuestamente se pagaría la rifa del avión presidencial; cheque que en ese mismo momento fue entregado al INDEP. **La realidad es que el cheque mostrado en la conferencia no tenía fondos (pues los cheques con los que los El-Mann pagaron los dos mil millones se pagaron horas después de la conferencia de prensa) y los fondos que eventualmente se entregaron, como ya se dijo, son de procedencia ilícita por provenir de una extorsión.**

**La acción concreta de engaño y ocultamiento, que expone a la FGR y la FIBRA a acciones nacionales e internacionales de responsabilidad patrimonial del Estado, ese 10 de febrero de 2020 consistió en transmitir a los medios de comunicación, mediante filtraciones, que había sido Telra Realty la que había entregado los 2 mil millones de pesos para reparar un supuesto daño al Infonavit. Una mentira total.**

Sin embargo, ese acuerdo reparatorio firmado por los hermanos El-Mann Arazi no prosperó porque el Infonavit se negó a firmarlo (pues ya había reconocido en juicio que no había sufrido menoscabo alguno y que la indemnización se había realizado conforme a derecho por parte de Telra Realty) y por ello decidieron cambiar de estrategia: El 20 de mayo de 2020, André y Max El-Mann solicitaron un criterio de oportunidad por el delito de lavado de dinero, para justificar la entrega de los recursos. A ese criterio de oportunidad se sumó después Moisés El-Mann Arazi. Se anexa al presente como **Anexo 3** el criterio de oportunidad. La FGR lo autorizó y jamás se dio vista a la UIF, ni a la Procuraduría Fiscal como lo exige el artículo 400 Bis del Código Penal Federal.

Fibra Uno y los hermanos El-Mann omitieron revelar al mercado de valores todos estos eventos relevantes: el bloqueo de cuentas bancarias por parte de la UIF, la entrega de los recursos al Fiscal General, la celebración del acuerdo reparatorio y después del criterio de oportunidad. La omisión de relevar estos eventos relevantes al mercado de valores fue determinada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), mediante oficio emitido el 25 de enero de 2021, como la comisión de un delito por parte de los hermanos El-Mann, mismo que a la fecha, por razones desconocidas, mismo que el Procurador Fiscal de ese momento se negó a denunciar para forzar a la FGR a investigar. Se anexa al presente como **Anexo 4** la opinión de delito emitida por la CNBV.

Además del acervo documental que corrobora la extorsión cometida por la Fiscalía General de la República y de la que en privado se dicen víctimas los señores El-Mann Arazi, además fue relatada con detalle por el señor Elías Sacal Micha a su esposa Marie El-Mann Arazi, y a su hija, Alegre Sacal El-Mann, esposa de Teófilo Zaga Tawil. El señor Elías Sacal Micha, junto con los hermanos El-Mann Arazi, es también socio fundador de Fibra Uno, miembro del Comité Técnico de dicha FIBRA, y socio en partes iguales de los hermanos El-Mann Arazi en su empresa E-Group.

Se anexa a la presente la grabación obtenida legalmente en la que se escucha al señor Elías Sacal Micha platicando con su esposa e hija y entregada a Rafael Zaga Tawil por esta última.

Los inversionistas nacionales y extranjeros que participan en el mercado de valores del país tienen derecho a conocer las formas en que la Fiscalía General se conduce a pesar de que:

- La denuncia presentada por el Infonavit en 2018 fue motivada para investigar la participación de los empleados del Infonavit en la firma de los contratos celebrados con Telra Realty, que después fueron cancelados por el propio Infonavit y dio lugar al pago de la indemnización. No para investigar a Telra ni a los señores Rafael y Teófilo Zaga Tawil.
- A la fecha, no se ha iniciado investigación alguna que cuestione la legalidad del contrato de transacción firmado entre el Infonavit y Telra Realty que autorizó indemnizar a Telra, así como el pago de la indemnización, misma que fue aprobada por el Consejo de Administración de Infonavit.
- A la fecha, la Fiscalía no ha citado a ninguno de los miembros del Consejo de Administración de Infonavit para cuestionar la celebración del contrato de transacción y el pago de la indemnización.
- El 30 de marzo de 2020, la Procuraduría Fiscal presentó 2 querrelas ante la FGR en contra de Rafael y Teófilo Zaga por defraudación fiscal, debido a la forma en la que llenaron sus declaraciones fiscales una vez que recibieron la indemnización de Telra Realty, concluyendo con un Auto de No Vinculación a Proceso no apelado respecto de Rafael Zaga Tawil y un desistimiento de audiencia respecto de Teófilo Zaga. En su patrón de hostigamiento, ambos asuntos fueron judicializados ilegalmente por segunda ocasión y pendientes de resolver.
- En efecto, el 3 de septiembre de 2020, un Juez de Control determinó que no era procedente vincular a proceso a Rafael Zaga Tawil por defraudación fiscal, ya que el llenado de su declaración no era constitutivo de delito, pues la defraudación fiscal ocurre cuando se presentan declaraciones con deducciones falsas o ingresos menores a los realmente obtenidos.
- No se incurre en el delito cuando existen diferencias de criterio sobre si un ingreso (por daños en este caso), está sujeto a no a impuesto. En este caso no hubo ninguna deducción basada en facturas falsas ni omisión alguna de ingresos por parte de la familia Zaga.
- Posteriormente, la Fiscalía acumuló una nueva denuncia de hechos presentada por el entonces titular de la UIF en contra de Telra Realty, Rafael Zaga, Teófilo Zaga, André El-Mann y Max El-Mann, que había sido escondida de la defensa de la familia Zaga. El 22 de junio de 2020 la Fiscalía envió una copia de la investigación a la SEIDO.
- Tras varios meses de esconder la investigación, la Fiscalía solicitó se giraran órdenes de aprehensión y el 25 de diciembre de 2020 un juez libró una orden de aprehensión por delincuencia organizada y operaciones con recursos de procedencia ilícita en contra de Teófilo Zaga Tawil, Rafael Zaga Tawil y de manera absolutamente sorprendente en contra de su hijo Elías Zaga Hanono, además de Alejandro Cerda y Omar Cedillo, ex funcionarios menores del Infonavit.
- A pesar de que los hermanos André y Max El-Mann Arazi también forman parte de denuncia formulada por la UIF, la Fiscalía optó por no solicitar órdenes de aprehensión en contra de dichas personas, fragmentando la investigación y ejerciendo así una procuración de justicia facciosa y selectiva.
- Elías Zaga Hanono, hijo de Rafel, no tiene relación alguna con Telra Realty. Él tenía 18 años y no vivía en México cuando se celebraron los contratos con el Infonavit. Su inclusión en el asunto no tiene sustento legal alguno, resulta más bien el cumplimiento de la amenaza hecha por el Fiscal.
- A los funcionarios del Infonavit por los que se libró la orden de aprehensión, se les acusa de haber firmado el contrato de transacción en 2017, obedecieron el mandato del Consejo de Administración.
- El 10 de enero de 2021 se vinculó a proceso a los exfuncionarios del Infonavit, pero se determinó que ellos jamás habían formado parte de una organización criminal. De los supuestos 5 miembros que se señalaron en la orden de aprehensión, quedaban sólo 3 personas implicadas, los Zaga.
- Contra las órdenes de aprehensión, Rafael y Elías Zaga obtuvieron un amparo que señaló que dichas órdenes son ilegales y carecen de fundamento y al día de hoy son consideradas como inconstitucionales y violatorias de derechos fundamentales.
- El 30 de abril de 2021, la Fiscalía General de la República detuvo a Teófilo Zaga y al día siguiente, el Juez Federal Iván Aarón Zeferín Hernández lo vinculó a proceso, bajo la premisa de que el contrato de transacción y la indemnización pagada por el Infonavit a Telra es irregular, ni ilegal. Esto, pese a que Teófilo Zaga nunca firmó documento alguno en representación de Telra Realty con el Infonavit ni tuvo relación con dicho instituto y que los Agentes del Ministerio Público han reconocido públicamente en audiencias que el dinero tiene procedencia ilícita.
- Teófilo permanece desde entonces en el penal de máxima seguridad del Altiplano en Almoloya. Es el primer empresario recluso en dicho penal.

Como ya se mencionó, en la cláusula cuarta del acuerdo reparatorio, las partes acordaron no hacer público la existencia de dicho acuerdo ni el pago de los 2 mil millones, para proteger la reputación de los hermanos El-Mann Arazi, así como el valor de los certificados bursátiles fiduciarios de Fibra Uno registrados en la Bolsa Mexicana de Valores; a fin de que ante ese desconocimiento los inversionistas de Fibra Uno mantuvieran su participación en dichos certificados. El silencio y omisiones de los señores El-Mann Arazi, obedece a la confianza que les merece el pacto de impunidad que acordaron con el Fiscal General de la República. Con posterioridad a la extorsión inicial, afectando así al mercado de valores y a los inversionistas nacionales y extranjeros que cotizan en el mercado de valores de este país.

El trato diferenciado que han sufrido los hermanos Zaga Tawil, quienes decidieron defenderse por los medios legales conducentes y no ceder a la extorsión, personal y directa del Fiscal General, es resultado de la falta de pesos y contrapesos efectivos respecto del titular de la FGR y sus jueces y funcionarios judiciales afines. El pago de los 2 mil millones de pesos que hicieron los señores El-Mann Arazi es un acto de corrupción al más alto nivel, evidenciando con los hechos antes descritos la impunidad que adquirieron con la entrega de los recursos y la fragilidad del sistema financiero mexicano. Su obligación legal y moral como dueños y altos ejecutivos de Fibra Uno era informar al mercado inversionista la extorsión a la que estaban siendo sujetos por parte de la Fiscalía General y demás autoridades del gobierno federal y defenderse empleando los mecanismos legales. En cambio, optaron por el camino corto y rápido, para mantener en la oscuridad de la Fiscalía los embates ilegales de los que fue víctima la FIBRA y mantener así el control de ésta, poniendo así en duda el crecimiento exponencial y desmedido de la FIBRA en cuanto a los métodos usados para construir y expandirse de manera tersa y sin mayor dificultad, siempre con la complacencia y auxilio de un sin número de servidores públicos obsequiosos en permisos y autorizaciones.

\*\*\*\*\*