

## CONTRATO Y TERMINACIÓN ANTICIPADA

### **9 de junio de 2014**

El Infonavit y Telra Realty firman un convenio de colaboración para la creación, desarrollo e impulso de un programa para reparar, remodelar y mejorar viviendas abandonadas para ser ocupadas por derechohabientes del Infonavit y la creación e impulso de programas de comercialización entre los derechohabientes del Infonavit para el arrendamiento de vivienda con opción a compra o intercambio.

El Infonavit aportaba las viviendas abandonadas y Telra remodelaría, readaptaría y reconstruiría las viviendas recuperadas. También realizaría labores de promoción y comercialización para promover las viviendas. Además, habría opción de “intercambiar” vivienda entre los derechohabientes y renta con opción a compra.

### **25 de febrero de 2015**

El Consejo de Administración en sesión ordinaria 766, aprobó la implementación del Programa de Movilidad Hipotecaria (“PMH”).

### **2 de marzo 2015**

Se firma un contrato de licencias de marcas para la difusión de los programas. El contrato de licencia permitía que Telra usara y explotara las marcas del INFONAVIT, así como las marcas diseñadas específicamente para difundir y promocionar el Programa de Movilidad Hipotecaria a nivel nacional. Con dichas marcas Telra diseñó campañas de publicidad para dar a conocer a los derechohabientes del Infonavit los distintos productos que conformaban el PMH.

### **26 de agosto de 2015**

Resolución del Consejo de administración (RCA-5158-0815) aprueba la propuesta del PMH vía fideicomiso.

### **28 de abril de 2015**

Firma del contrato de prestación de servicios entre Infonavit y Telra para llevar a cabo el desarrollo, implementación, operación y administración del PMH y de su plataforma electrónica.

### **5 de noviembre de 2015**

Se firma el contrato de prestación de servicios mediante el cual se establecen todos los términos, condiciones y características del Programa de Movilidad Hipotecaria y de la plataforma tecnológica. En dicho contrato las partes pactaron que Telra también se encargaría del desarrollo e impulso de un sistema de comercialización del Programa de Movilidad Hipotecaria para el intercambio de vivienda. El desarrollo de este programa y de la plataforma no causarían ninguna erogación para el Infonavit ya que la inversión sería a cargo de Telra a cambio de una exclusividad de 5 años para operar y administrar el programa contra el cobro de una comisión que sería cubierta por los derechohabientes que decidieran participar en el PMH.

## **24 de febrero de 2016**

Se firma contrato de prestación de servicios para el desarrollo del programa piloto de regularización de cartera del régimen especial de amortización (REA). Este programa permitiría a las personas que se encontraban en mora renegociar su hipoteca y mantener su vivienda. El programa sería desarrollado e implementado por Telra.

## **7 de marzo de 2016**

David Penchyna es nombrado nuevo director de Infonavit

## **31 de mayo de 2017**

En la sesión ordinaria del Consejo de Administración del Infonavit acuerda terminar la situación contractual con Telra.

## **8 de junio de 2017**

Como consecuencia de la decisión de la sesión del Consejo de Administración, el Infonavit notifica a Telra de la terminación anticipada de los contratos proponiendo un procedimiento de mediación previsto en los lineamientos de las políticas aplicables a las adquisiciones y arrendamientos de bienes y contratación de servicios del Infonavit.

## **13 de junio de 2017**

El 13 de junio Telra se inconformó, manifestando esencialmente que la decisión de dar por terminados los contratos resultaba arbitraria e injustificada y el Infonavit carecía de razón para dar por terminada una relación jurídica bilateral, sin embargo, estuvo de acuerdo en que se realizara la mediación para resolver sus diferencias.

## **22 de agosto de 2017**

Con motivo del recurso de mediación, en cumplimiento a la normatividad del Instituto, Telra y el Infonavit celebran un contrato de transacción por virtud del cual el Infonavit se obliga a pagar una indemnización por daños y perjuicios a Telra por la terminación anticipada de los contratos; sin embargo, los efectos de ese contrato quedaron sujetos a la aprobación unánime del Consejo de Administración del Infonavit.

Cabe señalar que la mediación se da luego del análisis del área legal del Infonavit, de despachos externos contratados expreso y de la Contraloría, de acuerdo con la normatividad aplicable. De acuerdo con despachos externos consultados, de no existir mediación el Infonavit se arriesgaba a una demanda de Telra con las posibles siguientes consecuencias:

- Pérdida de control sobre marcas comerciales
- Impacto en resultados financieros
- No poder usar el programa de movilidad y la plataforma tecnológica
- Alto costo de oportunidad de no operar el programa

El avalúo del daño a Telra con motivo de la terminación anticipada de los contratos por parte del Infonavit fue hecho por el Lic. Alfredo Trujillo Betanzos, Corredor Público número 65 de la CDMX, Maestro en Valuación Inmobiliaria e Industrial en conjunto con el CPC Benito Revah Meyohas. Este despacho determina el valor de daños en 3.8 mil millones y el de perjuicios en 11.8 mil millones, para un total de 15.6 mil millones de pesos en daños y perjuicios. Además, se cuenta con una estimación de valor del PMH realizado por el despacho Deloitte solicitado por Telra que señala que el rango de valor de mercado de los

programas de Telra al 31 de diciembre de 2016 oscila entre los 10.6 y 11.1 mil millones de pesos.

Por otro lado, el avalúo realizado a solicitud del Infonavit por el despacho de Carlos Matzui Santana, corredor público número 38, perito valuador, señaló que los perjuicios a Telra ascendían a 5.1 mil millones y de daños a 2.5 mil millones para un total de 7.6 mil millones en daños y perjuicios.

### **30 de agosto de 2017**

El Consejo de Administración de Infonavit en la sesión ordinaria 797 aprueba por unanimidad el Contrato de transacción por el que acuerda indemnizar a Telra por dar por terminados los contratos con Telra e instruye a la administración a proceder con los pagos, los cuales se hicieron en 6 exhibiciones mensuales y consecutivas a partir de octubre de 2017 a marzo de 2018 (5,080 millones de pesos).

La operación fue auditada en los estados financieros del INFONAVIT favorablemente por el auditor externo Pricewaterhouse Cooper y los resultados de la auditoría fueron aprobados por el Comité de Auditoría del Infonavit el 6 de marzo de 2018 y por la Asamblea General del Infonavit (el órgano máximo) el 27 de abril de 2018.

### **16 de marzo de 2018**

Del dinero recibido, Telra transfiere 1,000 millones de pesos a un fideicomiso en los que participan los señores El-Mann con el objetivo de invertir en un portafolio inmobiliario en Estados Unidos.

## **DENUNCIA PRESENTADA POR EL INFONAVIT**

### **26 de enero de 2018**

Los representantes legales del Infonavit presentan denuncia contra “quien resulte responsable” por la probable comisión del delito de uso ilícito de atribuciones y facultades de acuerdo con el Código Penal Federal.

De acuerdo con la denuncia, los funcionarios que firmaron los contratos con Telra en los años 2014, 2015 y 2016 se excedieron en sus facultades. Jamás se dijo que la mediación o que la indemnización pactada hasta 2017 hubiera sido ilegal.

Es pertinente aclarar que esta denuncia está mal presentada de origen porque de acuerdo con el marco normativo aplicable al Infonavit que se puede consultar en su página de Internet (artículo 62 de la Ley de Infonavit), las relaciones laborales entre el instituto y su personal se rigen únicamente por la Ley Federal del Trabajo. Al ser un organismo tripartito financiado con las aportaciones de trabajadores del sector privado y inpúblico descentralizado, a sus funcionarios no aplica la Ley General de Responsabilidades Administrativas ni son considerados servidores públicos.

Adicionalmente, de acuerdo con la Ley de Infonavit, este organismo tiene sus propios lineamientos para la adquisición de bienes y servicios. En el caso de la firma de los convenios de servicios con Telra, se cumplió con los lineamientos internos del Infonavit y fueron aprobados por su Consejo de Administración.

## **20 de septiembre de 2018**

El Ministerio Público determina el no ejercicio de acción penal de la demanda presentada en enero de 2018 contra quien resulte responsable por uso ilícito de atribución de funciones por la suscripción de los acuerdos entre Infonavit y Telra.

## **29 de enero de 2019**

En la audiencia de apelación promovida por Infonavit en contra del No Ejercicio de la Acción Penal, la juez María Elena Cardona Ramo revoca el no ejercicio de la acción penal de la denuncia presentada por el Infonavit contra quien resulte responsable por uso indebido de atribuciones en la firma de los contratos de Infonavit con Telra. En esa audiencia se reconoce que a Telra no le recaía el carácter de imputado.

La juez pidió al Infonavit manifestar si es que había algún quebranto o perjuicio contra esa institución a lo que el Representante del Infonavit respondió que no por lo que la juez aclara que no hay quebranto y que se siga la investigación. Además, quedó claro que para ese momento no había ningún imputado.

Hasta la fecha, no se ha citado a ningún funcionario del Infonavit a declarar en esta investigación en su calidad de imputado.

## **ACUERDO REPARATORIO / CRITERIO DE OPORTUNIDAD SEÑORES EL-MANN**

### **10 de octubre de 2019**

Rafael Zaga es citado con su abogado extraoficialmente por un tercero (sin citatorio ni documento oficial alguno) a las oficinas del fiscal general de la República quien le informó que la Fiscalía sospechaba los 5 mil millones de pesos que Telra Realty habían sido recibidos de forma irregular y que, por lo tanto, tendría que regresarlos en el plazo de una semana o de lo contrario él y su familia serían perseguidos con toda la fuerza del Estado. Aún bajo esa amenaza, Rafael le comunicó al Fiscal su intención de defenderse.

### **28 de enero de 2020**

La Unidad de Inteligencia Financiera de la SHCP congela las cuentas de Fibra Uno, de los Señores El-Mann, de Telra y de los señores Zaga Tawil. Estos bloqueos se dieron fuera de toda investigación.

Los señores Zaga Tawil han ganado diversos amparos para lograr el descongelamiento de sus cuentas y las cuentas de las personas relacionadas a ellos (entre ellas, Telra) al ser inconstitucionales.

### **31 de enero de 2020**

A diferencia de los señores Zaga que optaron por combatir los bloqueos de UIF por juicios de amparo, los señores Max y Andre El-Mann, a pesar de que niegan participación en la operación Telra-Infonavit y niegan que sus recursos tengan origen ilícito, presentaron en la investigación iniciada por el Infonavit un proyecto de acuerdo reparatorio en el que se obligan a pagar 2 mil millones de pesos. El proyecto expresamente señala que los cheques podrán ser canjeados una vez que la UIF desbloquee sus cuentas bancarias.

Sin embargo, el acuerdo reparatorio no prosperó porque el Infonavit se negó a firmarlo por lo que los señores Moisés, André y Max El Mann solicitaron un criterio de oportunidad para evitar ser perseguidos.

## **10 de febrero de 2020**

En su conferencia matutina, el presidente presenta al fiscal general de la República, quien muestra a los medios de comunicación un cheque por 2 mil millones de pesos al Instituto para Devolverle al Pueblo lo Robado derivado del “Asunto Infonavit”.

Gertz Manero además anuncia que el caso se inició gracias a una denuncia de la Consejería Jurídica de Presidencia ante la FGR, y que va a continuar y tienen la esperanza de tener más reparaciones. Esto fue falso. Hasta donde se tiene conocimiento no existe una denuncia de la Consejería Jurídica sino solamente la iniciada por el Infonavit.

A pesar de que ese mismo día se exhibió un supuesto cheque, no fue sino hasta horas más tarde que los señores El-Mann entregaron dos cheques de caja de mil millones de pesos cada uno, por lo que el cheque mostrado no tenía fondos.

## **17 de febrero de 2020**

La FGR manda el cheque por los dos mil millones de pesos al Instituto para Devolver al Pueblo lo Robado señalando que se les deja “en depósito” hasta en tanto se resuelva la investigación iniciada en enero del 2018 por parte del Infonavit contra “quien resulte responsable” por la probable comisión del delito de uso ilícito de atribuciones y facultades de acuerdo con el Código Penal Federal.

## **20 de mayo de 2020**

La FGR les concede a los señores André, Max y Moussa El-Mann un criterio de oportunidad por el delito de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

## **Enero de 2021**

La CNBV emite una opinión en el sentido de que Fibra Uno debió haber informado como evento relevante que los señores El Mann, personas relevantes de Fibra Uno (miembros de su comité técnico y fideicomitentes) se habían apegado a “criterio de oportunidad” luego de ser sujetos a una investigación por lavado de dinero, así como el bloqueo de las cuentas bancarias de Fibra Uno ordenado por la UIF. Si bien el proceso se lleva en la FGR, actualmente se está a la espera de que la Procuraduría Fiscal determine presente la querrela que permita a la FGR continuar con la investigación de esos hechos.

## **PERSECUSIÓN FISCAL**

### **28 de febrero de 2018**

Telra consulta al SAT si la indemnización por daños recibida por el Infonavit causa IVA y si el pago de la misma a terceros es deducible, a lo que el SAT confirma el criterio de Telra, es decir, no causa IVA y Telra puede deducir el pago que haga de esa indemnización a los señores Zaga por no haber sido un daño causado por Telra.

### **28 de febrero de 2018**

Los señores Zaga Tawil preguntan al SAT de igual forma si el monto de la indemnización que se transfiera de Telra a ellos es sujeto a impuesto y a IVA. En esta ocasión el SAT responde que sí es sujeto a ISR e IVA.

## **30 de marzo de 2020**

La procuraduría fiscal presenta 2 querellas ante la FGR en contra de los señores Zaga (una por cada uno) por defraudación fiscal por cómo habían llenado sus declaraciones fiscales una vez que habían recibido la indemnización de Telra Realty.

La investigación se realizó en 30 días naturales y el 30 de abril de 2020, la FGR ejercita acción penal en contra de los señores Zaga.

## **3 de septiembre de 2020**

Como consecuencia de la pandemia la audiencia inicial se difirió en varias ocasiones, pero, finalmente, el 3 de septiembre de 2020 un Juez de Control determinó que no era procedente vincular a proceso a Rafael Zaga Tawil ya que el llenado de su declaración no era constitutivo de delito.

Es importante señalar que, de acuerdo con el Código Fiscal de la Federación, la defraudación fiscal ocurre cuando se presentan declaraciones con deducciones falsas o se presenten ingresos menores a los realmente obtenidos. Por lo tanto, no se incurre en el delito cuando existen diferencias de criterio sobre si un ingreso (por daños en este caso), es sujeto a no a impuesto. En este caso no hubo ninguna deducción basada en facturas falsas ni omisión alguna de ingresos por parte de los señores Zaga pues ambos declararon el monto por la indemnización a Telra. Al existir diferendos de criterio sobre si esos ingresos causaban o no impuestos, lo que procede es iniciar un juicio administrativo para que un juez determine si ese monto es o no sujeto a impuestos, no una investigación penal.

La resolución fue tan contundente que la Fiscalía no apeló y se desistió de la audiencia en contra de Teófilo Zaga.

## **PERSECUCIÓN EN SEIDO.**

### **22 de junio de 2020**

Después de varios meses en que la defensa de los señores Zaga los defendió en la investigación que había sido iniciada con motivo de la denuncia presentada por el Infonavit, en cuestión de días, la FGR acumuló una nueva denuncia de hechos que había sido presentada por el titular de la UIF y que había sido escondida de la defensa, y el 22 de junio de 2020 envió una copia de la investigación a la Subprocuraduría Especializada en Investigación de Delincuencia Organizada ("SEIDO").

### **30 de octubre de 2020**

Durante los siguientes meses la defensa intentó por todos los medios de tener acceso a la investigación que había sido enviada a SEIDO. Incluso el 30 de octubre de 2020 se fue ante un Juez de Control. Sin embargo, la FGR señaló que el señor Rafael Zaga no era imputado y que no se le estaban realizando actos de investigación en contra de su persona (cosa que hoy sabemos fue mentira).

### **25 de diciembre de 2020**

Después de meses de esconder la investigación, la Fiscalía pidió orden de aprehensión por el asunto del Infonavit y el 25 de diciembre de 2020 el Juez libró una orden de aprehensión por delincuencia organizada y operaciones con recursos de procedencia ilícita (lavado de dinero) en contra de Rafael y Teófilo Zaga, Elías Zaga (hijo de Rafael), Alejandro Cerda y Omar Cedillo.

Cabe aclarar que para que un delito sea considerado “delincuencia organizada” se requiere la participación de un mínimo de tres personas. En este caso la FGR menciona a los señores Rafael y Teófilo Zaga Tawil, al hijo de Rafael, Elías y a los dos funcionarios del Infonavit que firmaron el Convenio de Transacción (indemnización) por terminación anticipada por parte del Infonavit del contrato con Telra para llegar y sobrepasar el número mágico.

Sin embargo, 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 de Infonavit.

Por su parte, Elías Zaga no tiene absolutamente ninguna relación con Telra. Él tenía 18 años e incluso no vivía en México cuando se celebraron los contratos con el Infonavit. Por lo tanto, su inclusión en el asunto no tiene sustento alguno.

### **6 de enero de 2021**

La Fiscalía General de la República (FGR) detiene a Omar Cedillo Villavicencio y Alejandro Gabriel Cerda Erdmann, exsecretario del Consejo de Administración y excoordinador general jurídico del Infonavit, respectivamente por delincuencia organizada. Ellos únicamente habían ratificado el Convenio de Transacción del Infonavit con Telra por instrucción del Consejo de Administración. El 10 de enero se les vinculó a proceso, pero se determinó que ellos jamás habían formado parte de una organización criminal. Por lo que de los supuestos 5 miembros que se señalaron en la orden de aprehensión, quedan solo 3.

### **30 de abril de 2021**

La Fiscalía General de la República detiene a Teófilo Zaga.

### **1 de mayo de 2021**

El Juez Federal Iván Aarón Zeferín Hernández (mismo juez que emitió la orden de aprehensión contra el Gobernador Cabeza de Vaca) vinculó al señor Teófilo Zaga Tawil bajo la premisa de que el contrato de transacción y la indemnización pagada por el Infonavit es irregular. Lo ingresaron a al Altiplano en Almoloya de Juárez, un penal de máxima seguridad.

Cabe señalar que el señor Teófilo Zaga solo fue secretario del consejo de administración de Telra, pero nunca firmó documento alguno en representación de Telra con el Infonavit ni tuvo relación con dicho instituto.

Actualmente, existe una apelación en trámite y un amparo presentado por Rafael Zaga y su hijo Elías Zaga en contra de la orden de aprehensión que existe en su contra.