



**ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN**

Delegación estatal con sede en: CIUDAD DE MEXICO

Fecha : 25 DE MARZO DE 2020

Hora: 18:42

Entidad federativa:	CIUDAD DE MEXICO
Municipio o Delegación:	CUAUHTEMOC

HECHOS	
Fecha del hecho:	VIERNES 06 DE MARZO DEL 2020
Hora del hecho:	SE DESCONOCE
Lugar del hecho:	INSTITUCIONES PRIVADAS
Modo que se conoció el hecho delictivo: Escrito de denuncia, signado por el Doctor Santiago Nieto Castillo. Titular de la Unidad de inteligencia Financiera de la Secretaría de Hacienda y Credito Publico, por el cual hace del conocimiento de hechos posiblemente constitutivos de delito previsto en el articulo 400 bis del código penal federal, evidenciando la forma de actuación de las personas RAFAEL ZAGA TAWEL, TEOFILO ZAGA TAWEL, MAX EL MANN ARAZI, ANDRE EL MANN ARAZI, SE DESCONOCE REPRESENTANDO A TELRA REALTY SAPI DE CV Y SE DESCONOCE REPRESENTANDO A ZATYS SA DE CV	
Breve descripción del hecho delictivo: LOS IMPUTADOS REALIZARON UNA SERIE DE OPERACIONES FINANCIERAS QUE SE CONSIDERAN INJUSTIFICADAS, MISMAS QUE TIENEN UN ALTO GRADO DE PROBABILIDAD DE QUE PROVENGAN DE ALGUNA FUENTE ILÍCITA.	
DATOS GENERALES DEL INICIO DE LA INVESTIGACIÓN	
Nombre del Imputado:	RAFAEL ZAGA TAWEL, TEOFILO ZAGA TAWEL, MAX EL MANN ARAZI, ANDRE EL MANN ARAZI, SE DESCONOCE REPRESENTANDO A TELRA REALTY SAPI DE CV Y SE DESCONOCE REPRESENTANDO A ZATYS SA DE CV
Alias del Imputado	ninguno
Probable delito:	ARTÍCULO 400 BIS FRACCIÓN I. ADQUIERA, ENAJENE, ADMINISTRE, CUSTODIE, POSEA, CAMBIE, CONVIERTA, DEPOSITE, RETIRE, DÉ O RECIBA POR CUALQUIER MOTIVO, INVIERTA, TRASPASE,





	TRANSPORTE O TRANSFERA, DENTRO DEL TERRITORIO NACIONAL, DE ÉSTE HACIA EL EXTRANJERO O A LA INVERSA, RECURSOS, DERECHOS O BIENES DE CUALQUIER NATURALEZA, CUANDO TENGA CONOCIMIENTO DE QUE PROCEDEN O REPRESENTAN EL PRODUCTO DE UNA ACTIVIDAD ILÍCITA, O DEL CÓDIGO PENAL FEDERAL
Victima u ofendido:	LA SOCIEDAD
En caso de existir objetos	SI ( ) NO (xx)

<b>NÚMERO DE CARPETA DE INVESTIGACIÓN QUE SE LE ASIGNA</b>
FED/SEIDF/UNAI-CDMX/0000374/2020

En consecuencia, con fundamento en los artículos 21 y 102, Apartado "A", de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1º, 127 al 132, 211, 221 y 223, del Código Nacional de Procedimientos Penales, se acuerda y ordena:

**Único:** Realizar todas las diligencias necesarias, pertinentes y útiles con base a la estrategia de investigación, tendientes a esclarecer los hechos que dan origen a la presente carpeta de investigación.

**AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN  
TITULAR DE LA AGENCIA PRIMERA INVESTIGADORA UEIDCSPCAJ  
CIUDAD DE MEXICO**

\_\_\_\_\_  
LIC. ANA ARLENE LOBACO OLIVARES





**FGR**  
FISCALÍA GENERAL  
DE LA REPÚBLICA

**Fiscalía General de la República**

2

Mesa: **ATENCIÓN Y  
DETERMINACIÓN-SEIDF**

Acuerdo de investigación: **DESCONCENTRADA UEIDCSPCAJ  
FED/SEIDF/UNAI-CDMX/0000374/20  
20**

Oficio No: **AYD-UEIDCSPCAJ-063/2020**  
Asunto: **Se remite para su canalización**

**CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MEXICO, a 25 DE MARZO DE 2020**  
"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria."

**LIC. ANA ARLENE LOBACO OLIVARES  
AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO FEDERAL  
TITULAR DE LA AGENCIA PRIMERA  
INVESTIGADORA EN LA UIL "A"**

Con fundamento en los artículos 16, 21 y 102, apartado A de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1°, 2°, 16, 127, 128, 129 y 131, del Código Nacional de Procedimientos Penales, remito a usted físico y electrónico la Carpeta de Investigación FED/SEIDF/UNAI-CDMX/0000374/2020 y anexo oficio 110/E/102/2020, para que en ejercicio de sus atribuciones y facultades, en cumplimiento estricto de los principios de legalidad, objetividad, eficiencia, profesionalismo, honradez, lealtad y respeto a los derechos humanos, realice la investigación de los hechos denunciados o emita la determinación que conforme a derecho proceda.

Sin más por el momento, le envío un cordial saludo.

**ATENTAMENTE.**  
**"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"**

El Agente del Ministerio Público Federal Titular de la Unidad de Atención Inmediata en la Unidad Especializada en Investigación de Delitos Cometidos por Servidores Públicos y Contra la Administración de Justicia de la Subprocuraduría Especializada en Investigación de Delitos Federales, en términos de lo dispuesto en el Artículo Tercero Transitorio de la Ley Orgánica de la Fiscalía General de la República, publicada el 14 de diciembre de 2018 en el Diario Oficial de la Federación, así como en los artículos 1, 3, inciso F), fracción IX y 37 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República.

**LIC. ROMÁN BRISEÑO GARCÍA**





3

2020

OFICINA DEL C. FISCAL GENERAL DE LA REPUBLICA RECEBIDO 05 MAR. 2020 DIRECCION DE LA UNIDAD DE DOCUMENTACION Y ANALISIS Nombre: Gerardo Mora Hora: 16:01

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

DOCTOR ALEJANDRO GERTZ MANERO, FISCAL GENERAL DE LA REPUBLICA.

PRESENTE:

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

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





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

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

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

**I. IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS INVOLUCRADAS**

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

**PERSONAS MORALES**

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





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

**PERSONAS FÍSICAS**

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

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

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

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

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





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





7

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

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

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

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

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





f

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

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

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



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

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

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

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

y





10

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

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

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

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





11

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

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

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

➤ TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.





12

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

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

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

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

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

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

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

➤ ZATYS, S.A. DE C.V.





13

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

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

➤ EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V.

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

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

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





14

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

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

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

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

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

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





B

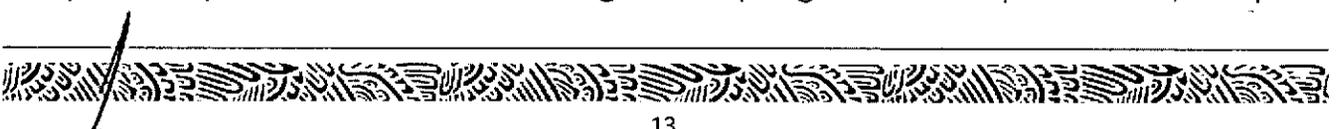
*D.- Adquirir, enajenar y, en general, negociar todo tipo de acciones, partes sociales certificados de participación o de cualquier título o valor, ya sea de deuda o de capital."*

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

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

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

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





16

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

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

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

➤ RAFAEL ZAGA TAWIL

Es accionista en:

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

Es presidente en:

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





17

➤ **TEÓFILO ZAGA TAWIL**

Es secretario en:

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

Es representante legal de:

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

➤ **MAX EL MANN ARAZI**

Es socio o accionista en:

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





18

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

Es presidente en:

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

Es apoderado legal en:

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

Es vocal en:

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

➤ EL MANN ARAZI ANDRÉ

Es accionista en:

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

Es representante legal de:

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





19

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

Es tesorero en:

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

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

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



20

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

➤ TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.

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

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

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

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

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

➤ EAIS GROUP, S.A.P.I. DE C.V.

*[Handwritten signature]*



1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ RAFAEL ZAGA TAWIL

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





22

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

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

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

➤ TEÓFILO ZAGA TAWIL

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

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



3

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

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

➤ MAX EL MANN ARAZI

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

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



24

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

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

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

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



25

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

➤ ANDRÉ EL MANN ARAZI

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

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





26

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





27

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

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

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





28

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

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

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





29

#	TELÉFONO	RFC	NOMBRE
47	5552581111	BVM180502NH 9	BANCO VE POR MAS FIDEICOMISO 432 RE 156
48	5552581111	BVM180502843	BANCO VE POR MAS, SA FIDEICOMISO 43 ISLA VALLARTA
49	5552581111	BMA1308089H 4	BRANCH MANAGEMENT SAPI DE CV
50	2581111	12/11/2007	CANCUN SUN & GOLF COUNTRY CLUB SAPI DE CV
51	5552581111	CSA071112LE4	CANCUN SUN & GOLF COUNTRY CLUB SAPI DE CV
52	5552581111	CSA071112LE4	CANCUN SUN & GOLF COUNTRY CLUB SAPI DE CV
53	5552581111	CSA071112LE4	CANCUN SUN Y GOLF COUNTRY CLUB SAPI DE CV
54	2581111	CARM610305S3 4	CASTRO RAMOS MARTINEZ MARGARITA EUGENIA
55	2581111	COPE680901D 89	CHOMER CHEREM COPS PROY LEGARIA EDGAR
56	2581111	01/09/1968	CHOMER CHEREM COPS PROY LEGARIA EDGAR
57	2581111	CEM891110JR2	CONJUNTO EMERSON, SA DE CV (OBRA MERIDA)
58	2581111	19/12/2003	CONSTRUCTORA E INMOB PUERTO AVENTURAS SA DE CV
59	2581111	22/10/2005	CONSTRUCTORA Y FRACCIONADORA LA JOYA SA DE CV
60	5552581111	CDT020829HA 4	CONTROLADORA DE DESARROLLO TULTITLAN SA DE CV
61	2581111	CDT020829HA 4	CONTROLADORA DE DESARROLLOS TULTITLAN, S.A. DE C.V.
62	/ 5552581111	CPM080309A13	CONTROLADORA PLAZA CENTRAL MESP SA DE CV
63	2581111	31/05/2012	COORDINADORA DE INMUEBLES INDUSTRIALES SA DE CV
64	5552581111	CI120531GH7	COORDINADORA DE INMUEBLES INDUSTRIALES SA DE CV
65	5552581111	CI120531GH7	COORDINADORA DE INMUEBLES INDUSTRIALES SA DE CV
66	5552581111	CI120531GH7	COORDINADORA DE INMUEBLES INDUSTRIALES SA DE CV
67	2581111	14/03/2002	CREATIVIDAD EN ADMINISTRACION CORPORATIVA, S.C.
68	2581111	COA400314GY2	DAVID CHOMER Y COPROPIETARIOS PROYECTO CANCUN
69	/ 5552581111	DRC100603LJ9	DESARROLLO REFORMA CAPITAL 250 SAPI DE CV
70	5552581111	DRC100603LJ9	DESARROLLO REFORMA CAPITAL 250 SAPI DE CV
71	5552581111	DRC100603LJ9	DESARROLLO REFORMA CAPITAL 250 SAPI DE CV
72	2581111	DTU020829N6 6	DESARROLLOS TULTI-PARK SA DE CV
73	2581111	29/08/2002	DESARROLLOS TULTI-PARK SA DE CV
74	5552581111	DTU020829N6 6	DESARROLLOS TULTI-PARK SA DE CV
75	2581111	DTP020828IX4	DESARROLLOS TULTI-PARK, S.A. DE C.V.
76	2581111	DTU020829N6 6	DESARROLLOS TULTI-PARK, SA. DE C.V. (ETAPA 3)
77	2581111	07/08/2006	DESARROLLOS TURISTICOS PASO VICTORIA SA DE CV
78	5552581111	DTP060807DU 0	DESARROLLOS TURISTICOS PASO VICTORIA SA PI DE CV
79	02581111	DPO800328IA7	DIST DE PINTURAS OBREGON SA CV
80	2581111	28/03/1980	DIST DE PINTURAS OBREGON SA CV
81	5552581111	DPO800328IA7	DIST DE PINTURAS OBREGON SA CV
82	5552581111	ACO020417B43	E ADMINISTRACION Y CONSTRUCCION S.A. DE C.V.
83	2581111	EIN020319551	E DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.
84	2581111	19/03/2002	E DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.
85	5552581111	EAD160304RS0	EA2 ADMINISTRADORA S.A. DE C.V.
86	5552581111	EAD160304RS0	EA2 ADMINISTRADORA SA DE CV
87	5552581111	04/03/2016	EA2 ADMINISTRADORA SA DE CV
88	2581111	28/06/2006	ECATEPEC FIDEICOMISO 721/2006
89	5552581111	04/03/2016	EGS DEVELOPERS SA DE CV
90	5552581111	EAJC890130ID 4	EL MANN JAFIF CHARLES
91	2581111	EAAM530809E 84	ELMANN ARAZI COOPS CHETUMAL MOISES
92	2581111	09/08/1953	ELMANN ARAZI LAGO G MOISES
93	2581111	EAAM5907089 91	ELMANN ARAZI MAX
94	2581111	08/07/1959	ELMANN ARAZI MAX
95	2581111	EAAM5308094 N4	ELMANN ARAZI MOISES
96	2581111	09/08/1953	ELMANN ARAZI MOISES
97	555 2581111	EAAM530809IV 6	ELMANN ARAZI MOISES
98	5552581111	EAAM5308094 N4	ELMANN ARAZI MOISES
99	2581111	08/07/1959	ELMANN ARAZI PALMA 2 MAX
100	2581111	EAAM5308094 N4	ELMANN ARAZI Y COOPS MOISES
101	2581111	09/08/1953	ELMANN ARAZI Y COOPS MOISES





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





31

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

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





32

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

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

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

En ese orden de ideas, es importante destacar que los domicilios de TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., y GRUPO INMOBILIARIO TELRA, S.A.P.I. DE C.V., aparentemente no cuentan con las características idóneas señaladas por la hacienda pública, para ser considerados como domicilios fiscales, es decir, que cuenten con la infraestructura necesaria para el desarrollo de las actividades que supuestamente realizan<sup>2</sup>; siendo que como se puede observar en los anexos del presente curso, tales inmuebles no actualizan tal situación, ya que no cumplen con las características de un centro de trabajo, toda vez que, a simple vista se

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

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





33

puede observar que estos inmuebles al parecer se encuentran destinados a casa habitación<sup>3</sup> o edificios con múltiples oficinas, además de que no existe señalamiento alguno que haga referencia a las entidades mercantiles citadas, por lo que, resulta aún menos factible que en dichas ubicaciones se encuentren localizadas las morales en comento y en algunos casos, otra multitud de personas morales.

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

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

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





34

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

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

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

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

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

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





35

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

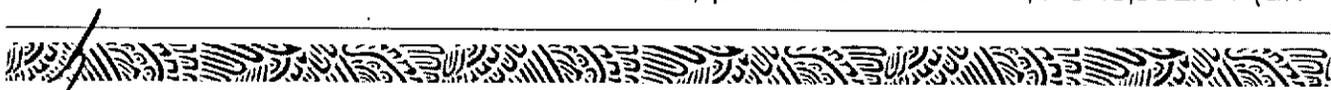
FECHA OPERACIÓN	ORDENANTE	APODERADO	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	NÚMERO CHEQUE	BENEFICIARIO	INSTITUCIÓN RECEPTORA	CUENTA RECEPTORA	MONTO MN
28/03/2018	TELRA REALTY SAPI DE CV	RAFAEL ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	740100000196374247	25939	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	S/D	S/D	\$174,000,000.00
<b>TOTAL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

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

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

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

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





36

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

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

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

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





37

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

➤ TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V.

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

➤ Retiros:

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

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



*(Handwritten mark)*



38

➤ RAFAEL ZAGA TAWIL

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

➤ Depósitos:

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

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

➤ Retiros:

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





39

➤ TEÓFILO ZAGA TAWIL

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

- Depósitos

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

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

- Retiros:

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

➤ MAX EL MANN ARAZI

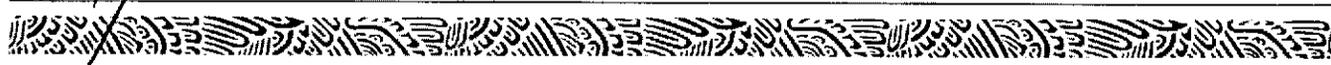
En el caso del sujeto denunciado, se identificó que entre el periodo comprendido de 2002 a 2013, registró diversas operaciones de depósito y retiro en efectivo, como se muestran en seguida:

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



40

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





41

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

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

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

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

➤ ANDRÉ EL MANN ARAZI

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





UP

- Depósitos:

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

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

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

- Retiros:

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

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



UB

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

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

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

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

Como sustento de lo referido, encontramos que a nivel internacional la Comisión Interamericana para el Control del Abuso de Drogas, por sus siglas CICAD<sup>4</sup>, ha elaborado señales de alerta<sup>5</sup> para ciertas operaciones financieras que pueden conducir a detectar una operación que posiblemente se relacione con el lavado de activos, dentro de estas operaciones se encuentran precisamente aquellas

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

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

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



AH

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

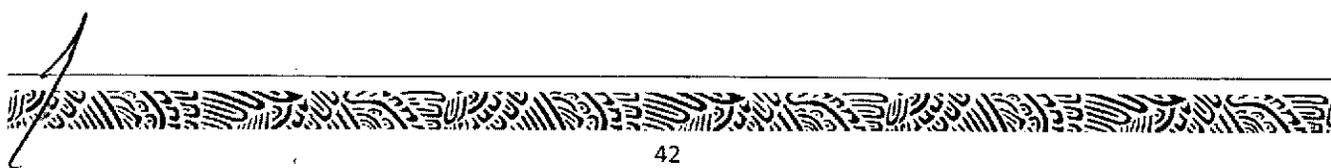
Por lo que consideramos válidamente que al resultar compatible la mecánica utilizada por los sujetos denunciados en sus instrumentos bancarios con lo establecido por los parámetros internacionales en relación al uso irregular de efectivo en operaciones financieras, concatenado con los demás indicios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

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

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

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

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





45

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

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

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

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

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

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

➤ ZATYS, S.A. DE C.V.

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

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



46

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

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

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

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

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

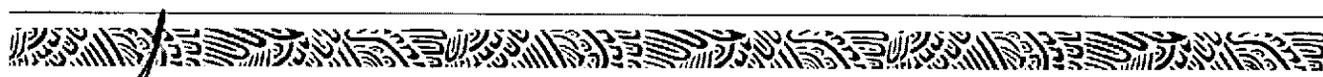
FECHA DE OPERACIÓN	ORDENANTE	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	BENEFICIARIO	INSTITUCIÓN RECEPTORA	CUENTA RECEPTORA	NUM. DE CHEQUE	MONTO M.N.
27/04/2018	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	BBVA BANCOMER, S.A.	740100000196373569	TELRA REALTY SAPI DE CV	---	---	26124	174,000,000.00
<b>TOTAL GENERAL</b>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

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

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

➤ RAFAEL ZAGA TAWIL

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





47

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

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

FECHA OPERACIÓN	TIPO OPERACIÓN	ORDENANTE	APODERADO	INSTITUCIÓN EMISORA	CUENTA EMISORA	NO. CHEQUE	BENEFICIARIO	M.N.				
18/05/2018	EXPEDICION	GRUPO VICZA SA DE CV	RAFAEL ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	740032000150075876	6403	CFE SUMINISTRADOR DE SERVICIOS BASICOS	203,813.00				
27/04/2018		GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV			740100000198373569	26124	TELRA REALTY SAPI DE CV	174,000,000.00				
17/04/2018		GRUPO VICZA SA DE CV			740032000150075876	6378	CFE SUMINISTRADOR DE SERVICIOS BASICOS	191,608.00				
28/03/2018		TELRA REALTY SAPI DE CV			740100000198373569	25939	GRUPO INMOBILIARIO TELRA SAPI DE CV	174,000,000.00				
14/12/2017		GRUPO VICZA SA DE CV			RAFAEL ZAGA TAWIL	BBVA BANCOMER	740032000150075876	6309	CFE SUMINISTRADOR DE SERVICIOS BASICOS	227,789.00		
16/11/2017							6283	793,818.00				
19/09/2017							6240	205,230.00				
18/08/2017							6220	707,708.00				
17/07/2017							6190	704,949.00				
16/04/2017							6172	191,375.00				
19/04/2017			6132	237,296.00								
14/04/2015			GRUPO VICZA SA DE CV	RAFAEL ZAGA TAWIL			BBVA BANCOMER	740032000150075876		5751	COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD	179,237.00
13/03/2015								740032000150075876		5733		175,399.00
13/02/2015								740032000150075876		5715		172,150.00
14/01/2015		740032000150075876			5696	165,247.00						
11/12/2014		740032000150075876			5678	170,774.00						
15/10/2014		740032000150075876			5651	168,591.00						
<b>TOTAL</b>								<b>350,888,974.00</b>				

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

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

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





48

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

➤ TEÓFILO ZAGA TAWIL

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

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

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

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





49

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

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

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

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

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

FECHA DE TRANSACCIÓN	EMISOR			BENEFICIARIO		MONTO M.N.		
	NOMBRE	INSTITUCIÓN	NO. DE CUENTA	INSTITUCIÓN	CUENTA DESTINO			
17/06/2019	ALEGRE SACAL EL MANN	BANORTE	0000248114561	BBVA BANCOMER	00000000000185616093	100,000.00		
30/05/2018	MICHAN TUACHI DAVID	BANCA MIFEL	0000001011642	BANCO SANTANDER (MÉXICO)	00000000060560870715	1,010,000.00		
30/05/2018		BBVA BANCOMER SERVICIOS	0000451409905			2,190,000.00		
17/02/2017	TEOFILO SAMRA CAIN	HSBC MEXICO	0004020566816	BBVA BANCOMER	00000000000185616093	100,000.00		
17/01/2017	MARGARITA ELFON DE TUACHI	BANORTE	0000007636415			558,000.00		
17/01/2017						500,000.00		
13/12/2016						500,000.00		
06/12/2016						500,000.00		
26/01/2016						HSBC MEXICO	0004051600179	230,000.00
<b>TOTAL</b>						<b>5,688,000.00</b>		