

[Traducción de cortesía]

6 de agosto 2015

Oficialía de Partes
Dirección General de Inversión Extranjera
Secretaría de Economía
Avenida de los Insurgentes Sur 1940
Colonia La Florida
México D.F. 01030
Estados Unidos de México



Re: Notificación de la intención de someter una reclamación a arbitraje contra los Estados Unidos de México, con arreglo al Capítulo XI del Tratado de Libre Comercio de América del Norte

Estimado señor o señora,

De conformidad con los Artículos 1116, 1118 y 1119 del Tratado de Libre Comercio de América del Norte ("TLCAN"), Lion Mexico Consolidated LP ("LMC" o el "Inversionista") por medio de la presente notifica por escrito su intención de someter a arbitraje una reclamación (la "Notificación") contra los Estados Unidos de México ("México"), con miras a tratar de conciliar la reclamación mediante consulta o negociación.

I. Identificación del inversionista

1. La Notificación se presenta por LMC, una sociedad debidamente constituida con arreglo a la legislación de la Provincia de Quebec, Canadá (**Anexo 1**).
2. Aunque LMC es una sociedad canadiense, su lugar principal de actividad y domicilio para notificaciones es el siguiente:

1717 McKinney Avenue, Suite 1900
Dallas, Texas
75202
Estados Unidos de América

3. LMC estará representada en todos los asuntos relacionados con esta reclamación, incluida la consulta o negociación amistosa, por Mayer Brown International LLP (**Anexo 2**). Los datos de contacto de los abogados de Mayer Brown son los siguientes:

Robert J. Kriss
(rkriss@mayerbrown.com)
71 S. Wacker Drive
Chicago, IL 60606

Estados Unidos de América
T + 1 312 782 0600
F + 1 312 701 7711

Dany Khayat
(dkhayat@mayerbrown.com)
Alejandro López Ortiz
(alopezortiz@mayerbrown.com)
José J. Caicedo
(jcaicedo@mayerbrown.com)
20 Avenue Hoche
París 75008
Francia
T + 33 1 53 53 43 43
F + 33 1 53 96 03 83

4. LMC es parte de un fondo de inversión inmobiliaria que vio un gran potencial en México cuando inició un programa de inversiones en ese país en 2005. Desde entonces, LMC y sus filiales han invertido casi mil millones de dólares estadounidenses en proyectos inmobiliarios en México. Las importantes reformas aprobadas en los últimos años, así como la emergencia de México como lugar competitivo para los fabricantes globales, atrajo a LMC a México.
5. LMC está inscrita bajo el Registro nº 58-II-SII del Registro de Fondos de Pensiones y Jubilaciones y Fondos de Inversión del Extranjero de México, que relaciona los residentes extranjeros cuyos ingresos se generan en México.
6. En este caso, LMC ha realizado una inversión en México en forma de tres pagarés no negociables por un monto total de 32,8 millones de dólares estadounidenses otorgados en 2007 por dos empresas mexicanas pertenecientes y controladas por el ciudadano mexicano Héctor Cárdenas Curiel (los "Pagarés"), e Hipotecas sobre tres inmuebles, dos de ellos ubicados en Guadalajara (Jalisco) y uno en Bahía de Banderas (Nayarit), de los cuales LMC era el beneficiario (las "Hipotecas"). Los Pagarés y las Hipotecas servían como garantía de tres préstamos concedidos por LMC a empresas mexicanas pertenecientes y controladas por el Sr. Cárdenas (los "Préstamos").
7. Como consecuencia de ello, LMC es un inversionista que ha realizado una inversión en México, con arreglo al Artículo 1139 del TLCAN.

II. Identificación del Estado

8. La Notificación se dirige a los Estados Unidos de México, parte firmante del TLCAN.
9. La Notificación se hace en el lugar de entrega de notificaciones designado por México de conformidad con el Artículo 1137.2 y el Anexo 1137.2 del TLCAN. Se acompaña como cortesía una traducción al español de esta Notificación originalmente redactada en inglés. En caso de discrepancia, prevalecerá la versión en idioma inglés.

III. Base fáctica para la reclamación

10. LMC se ha visto obligada a presentar esta Notificación a México porque las autoridades mexicanas han cancelado los Pagarés y las Hipotecas sobre la base de un falso acuerdo de reestructuración de préstamos invocado por las contrapartes mexicanas de LMC, y han denegado reiteradamente a LMC la oportunidad de demostrar que el pretendido acuerdo de reestructuración es falso. Como resultado de estos actos arbitrarios, caprichosos y discriminatorios, LMC ha sufrido daños superiores a 200 millones de dólares estadounidenses, como se explica más pormenorizadamente a continuación.
11. En 2007, LMC concedió tres Préstamos a dos empresas mexicanas para la financiación del resto del precio de compra de tres bienes inmuebles en los Estados de Nayarit y Jalisco, en México (los “Inmuebles”) y el capital circulante necesario para la promoción de los Inmuebles. Con el fin de garantizar el pago de los Préstamos, las empresas mexicanas firmaron los Pagarés por el importe total de los Préstamos, así como los intereses ordinarios y de demora. Además, los Préstamos estaban garantizados por las Hipotecas sobre los inmuebles afectados por la promoción.
12. Los Préstamos, Pagarés, Hipotecas e Inmuebles involucrados son los siguientes:

- a. Contrato de préstamo por 12.450.000 dólares estadounidenses concedido por LMC a C&C CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (“C&C”) el 13 de junio de 2007.

C&C emitió un pagaré no negociable a favor de LMC por 12.450.000 dólares estadounidenses, que establecía que los intereses ordinarios se devengarían a partir de la fecha de la firma cada tres meses, en los mismos términos que los estipulados en el contrato de préstamo (**Anexo 3**).

Este contrato de préstamo también fue garantizado por una hipoteca concedida por BANSI S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE DIVISIÓN FIDUCIARIA (“Bansi”) a petición de C&C, a favor de LMC, sobre un inmueble ubicado en Guadalajara e inscrito en la Hoja 117.850 del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco (**Anexo 4**). La hipoteca se inscribió en ese Registro Público de la Propiedad el 23 de noviembre de 2007.

- b. Contrato de préstamo por 5.355.479 dólares estadounidenses concedido por LMC a C&C el 26 de septiembre de 2007.

C&C emitió un pagaré no negociable a favor de LMC por 5.355.479 dólares estadounidenses, que establecía que los intereses ordinarios se devengarían a partir de la fecha de la firma cada tres meses, en los mismos términos que los estipulados en el contrato de préstamo (**Anexo 5**).

Este contrato de préstamo también fue garantizado por una hipoteca concedida por Bansi, a petición de C&C, a favor de LMC, sobre un inmueble ubicado en Guadalajara e inscrito en la Hoja 2.000.954 del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco (**Anexo 6**). La hipoteca se inscribió en ese Registro Público de la Propiedad en la misma fecha.

- c. Contrato de préstamo por 15.000.000 dólares estadounidenses concedido por LMC a Inmobiliaria Bains, S.A. de C.V. ("Inmobiliaria Bains"), con la participación de C&C INGENIERÍA Y PROYECTOS S.A. DE C.V ("C&C Ingeniería"), en calidad de deudor solidario, el 28 de febrero de 2007.

Inmobiliaria Bains emitió un pagaré no negociable a favor de LMC por 15.000.000 dólares estadounidenses, que establecía que los intereses ordinarios se devengarían a partir de la fecha de la firma cada tres meses, en los mismos términos que los estipulados en el contrato de préstamo.

Los tres préstamos referidos anteriormente (en los párrafos 12.a, 12.b y 12.c) fueron garantizados por una hipoteca concedida el 2 de abril de 2008 por Inmobiliaria Bains a favor de LMC, sobre un inmueble ubicado en el Municipio de Bahía de Banderas (**Anexo 8**).¹ La hipoteca se inscribió en la Oficina de la Registro Público de la Propiedad y Mercantil de Bucerías, Nayarit, el 19 de mayo de 2008.

13. A tenor de las operaciones citadas, LMC se convirtió en el titular de los Pagarés y el beneficiario de las Hipotecas sobre tres Inmuebles situados en México.
14. Los deudores incumplieron sus obligaciones de reembolso dimanantes de los Préstamos y los Pagarés y LMC requirió de pago el 27 de febrero de 2012. En vista de la falta de pago, el 12 de abril de 2012, LMC entabló un procedimiento especial de ejecución hipotecaria ante los tribunales mexicanos contra Bansi, Inmobiliaria Bains, C&C y C&C Ingeniería (conjuntamente, los "Deudores"). Sin embargo, el proceso sufrió un grave retraso como consecuencia de la incapacidad de los tribunales para notificar las demandas a los Deudores. En diciembre de 2012, el procedimiento aún no se había notificado a los Deudores.
15. El 14 de diciembre de 2012, LMC tuvo conocimiento, a través del personal de los Registros de la Propiedad de Guadalajara (Jalisco) y Bucerías (Nayarit), de que las Hipotecas habían sido canceladas por orden de otro Tribunal mexicano, a saber, el Juzgado 9º de lo Mercantil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, la cual había sido ejecutada por el Director del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Guadalajara y por el Jefe de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y Mercantil de Bucerías. De hecho, el 27 de junio de 2012, el Juzgado 9º de lo Mercantil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco había dictado una Sentencia que declaraba liquidados los Préstamos y cancelados los Pagarés e Hipotecas, como consecuencia de un procedimiento civil entablado por los Deudores contra LMC. Sin embargo, LMC nunca fue emplazada, ni intervino en dicho procedimiento, que se sustanció *in absentia* y nunca tuvo conocimiento de este procedimiento hasta el 14 de diciembre de 2012.
16. LMC supo más tarde que la resolución judicial del Juzgado 9º de lo Mercantil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco se basó en un documento falsificado en el cual LMC ofrecía supuestamente la cancelación de los Préstamos a cambio de acciones en algunas de las sociedades de los Deudores, que no tenían valor alguno. Según el

¹ Esta hipoteca afectaba a la Fracción "A" resultante de la subdivisión de la fusión de las fincas 3A, 4A, 4B, 5A y 5B de la parcela rústica de San Ignacio de la Cruz en el Municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit, con una superficie de 373,557.895 m2. La subdivisión fue registrada bajo el número 19, libro 481, Sección I Serie A en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Bucerías, Nayarit.

documento falsificado, tras la emisión de las acciones, LMC cancelaría los Pagarés emitidos por C&C, C&C Ingeniería e Inmobiliaria Bains, así como las Hipotecas. El documento falsificado designaba para las notificaciones dirigidas a LMC una dirección falsa y designaba a una persona completamente ajena a LMC para recibir notificaciones en nombre de LMC.²

17. Al tener conocimiento de la cancelación de las Hipotecas, LMC decidió instar varias vías judiciales para tratar de restablecer los Pagarés y las Hipotecas que habían sido fraudulentamente cancelados:

- a. En primer lugar, el 19 de diciembre de 2012, LMC presentó una demanda de Amparo Indirecto ante el Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil del Estado de Jalisco, contra el Juez y el Secretario del Juzgado 9º de lo Mercantil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, por su falta de notificación de la demanda de los Deudores a LMC, que impidió, por tanto, que LMC se defendiese en el procedimiento que dio lugar a la liquidación de los Préstamos y la cancelación de los Pagarés y las Hipotecas; y contra los Directores de los Registros Públicos afectados, por cancelar las Hipotecas.

Fue durante este procedimiento, y en particular con la respuesta presentada por el Juez del Juzgado 9º de lo Mercantil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, que LMC tuvo conocimiento de la existencia y el contenido del documento falsificado. LMC instó inmediatamente al Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil del Estado de Jalisco a abordar la cuestión de la autenticidad del documento falsificado, que aportaba la dirección falsa y el agente falso para la notificación de la demanda. Sin embargo, esta petición fue denegada mediante una resolución interlocutoria de fecha 5 de julio de 2013, sobre el supuesto argumento de que acreditar esa falsedad no era relevante para el resultado del litigio. Sin embargo, en su sentencia, dictada el 4 de diciembre de 2013, el Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil del Estado de Jalisco rechazó la demanda de Amparo de LMC precisamente sobre la base de que la demanda había sido notificada correctamente a LMC y LMC no había comparecido ni se había defendido.

El 19 de diciembre de 2013, LMC interpuso un Recurso de Revisión contra esta resolución ante el Segundo Tribunal Colegiado de lo Civil del Tercer Circuito. Sin embargo, el 17 de abril de 2015, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Estado de Jalisco decidió no abordar los argumentos de LMC relativos al documento falsificado y la falta de notificación a LMC en los procedimientos anteriores. En su lugar, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Estado de Jalisco se refirió a información que el Tribunal afirmó que había recopilado de oficio, que supuestamente indicaba que anteriormente –en agosto de 2012– LMC había interpuesto y posteriormente desistido de otra demanda de Amparo con respecto al mismo procedimiento ante el Juzgado 9º de lo Mercantil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco. Sin embargo, LMC nunca presentó este Amparo anterior.

² En este procedimiento ante el Juzgado 9º de lo Mercantil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco los Deudores argumentaron que LMC no cumplió con las obligaciones previstas en el documento falsificado, que consistían en cancelar los Pagarés, así como las Hipotecas, e instaron al Juzgado a ordenar tal cancelación.

En lugar de abordar el fondo del recurso de revisión de LMC, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito ordenó al Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil del Estado de Jalisco que reconsiderase el procedimiento de Amparo, pero sólo con respecto a si el procedimiento de Amparo *anterior* era auténtico, evitando así una vez más conocer sobre el fondo en cuanto a si el pretendido acuerdo de reestructuración, en que se basaba la cancelación de los Pagarés e Hipotecas, era una falsificación. El procedimiento ante el Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil del Estado de Jalisco está aún en trámite.³

- b. En paralelo, el 8 de abril de 2013, LMC presentó una querrela criminal ante la Fiscalía General del Estado de Jalisco contra el Sr. Cárdenas, por el uso del documento falsificado ante el Juzgado 9º de lo Mercantil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco.

Tras examinar las pruebas presentadas, el 17 de septiembre de 2013, la Fiscalía General del Estado de Jalisco decidió iniciar una acción penal contra el Sr. Cárdenas y, dos días después, el Juzgado 4º de lo Penal del Primer Circuito del Estado de Jalisco, tras sostener que había elementos suficientes que sugerían la comisión de delitos, dictó una orden de detención contra él.

Sin embargo, el 5 de diciembre de 2014, el mismo Juzgado 4º de lo Penal del Primer Circuito del Estado de Jalisco sobreseyó el procedimiento contra el Sr. Cárdenas sin analizar la cuestión, bajo el argumento declarado de que no existía ningún elemento que sugiriese la existencia de un delito.

Los recursos de LMC contra esta resolución ante la Décima Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Jalisco fueron rechazados indebidamente el 21 de mayo de 2015. Además, ese juez levantó determinados aseguramientos sobre la venta de los Inmuebles sujetos a las Hipotecas que habían sido impuestas por el juzgado de lo penal cuando se inició la acción penal.

- c. Además, el 16 de abril de 2013, LMC presentó otra querrela criminal por fraude contra el Sr. Cárdenas ante la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal. Esta querrela se basaba en que el Sr. Cárdenas indujo a LMC a conceder préstamos sin intención alguna de reembolsarlos o utilizar los préstamos para la finalidad manifestada. Se concedió y ejecutó una orden de detención contra el Sr. Cárdenas por el Juzgado 32º de lo Penal del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Sin embargo, tras un procedimiento plagado de irregularidades procesales, y en particular la admisión de recursos que eran inadmisibles con arreglo a la legislación mexicana, el Sr. Cárdenas fue trasladado a México D.F. en ejecución de la orden de detención pendiente mencionada en el apartado 16.b anterior (donde fue liberado posteriormente de la detención) y el 25 de febrero de 2015, la Sala 7ª Penal del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal archivó el proceso penal. LMC ha presentado una demanda de Amparo Directo contra esta

³ LMC se reserva el derecho a modificar la presente Notificación con el fin de incluir las medidas judiciales que correspondan tras la resolución definitiva en el procedimiento de Amparo.

resolución ante el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Penal del Primer Circuito, que está actualmente en trámite.⁴

18. Ninguno de los numerosos juzgados y tribunales mexicanos que intervinieron en los procedimientos mencionados anteriormente se ha pronunciado sobre la autenticidad de los documentos falsificados. De hecho, a pesar de las numerosas peticiones y recursos interpuestos por LMC, esa cuestión ha sido totalmente ignorada por los tribunales.
19. Como consecuencia de lo anterior, LMC ha sido privada por México de los Pagarés y las Hipotecas que obtuvo e invocó legalmente en México. Dichos Pagarés y las Hipotecas fueron cancelados y han dejado de existir.⁵ Esta expropiación ilegal se produjo sin observancia del debido proceso legal puesto que LMC no tuvo conocimiento de procedimientos judiciales cruciales (que nunca se le notificaron) y por lo tanto no pudo participar en ellos, como consecuencia de las acciones y omisiones de las autoridades mexicanas. Además, no hay una finalidad pública que justifique esta expropiación, que también es discriminatoria y por la cual no se ha pagado jamás indemnización alguna a LMC.
20. Todos los recursos judiciales intentados por LMC en México han demostrado ser inútiles y plagados de graves irregularidades. No hay ninguna perspectiva actualmente de obtener una reparación a través de los recursos judiciales mexicanos. Las autoridades mexicanas, incluyendo sin ánimo exhaustivo las autoridades judiciales implicadas, han actuado de manera arbitraria y discriminatoria, y no han protegido las inversiones de LMC en México. A LMC se le ha negado el debido proceso por las autoridades mexicanas, que se han negado en repetidas ocasiones a considerar las pruebas de que los Préstamos e Hipotecas fueron cancelados en base a la presentación de un documento falsificado.
21. LMC, por tanto, no ha sido capaz de recuperar ninguno de los importes que se le adeudaban en virtud de los Pagarés (el principal de los Préstamos, los intereses ordinarios y de demora –que siguen devengándose– y las costas y gastos judiciales), ha perdido las Hipotecas y se le ha dejado sin ningún tipo de acción legal significativa contra los Deudores.

IV. Obligaciones incumplidas bajo el TLCAN

22. A través de las acciones de las autoridades descritas anteriormente, México ha incumplido varias de sus obligaciones dimanantes del Capítulo XI del TLCAN, causando una pérdida significativa al Inversionista, la cual está aumentando cada día.
23. En particular, las acciones y omisiones de México incumplen las siguientes obligaciones dimanantes del TLCAN:

⁴ LMC se reserva el derecho a modificar la presente Notificación con el fin de incluir las medidas judiciales que correspondan tras la resolución definitiva del procedimiento penal.

⁵ Hay una orden provisional dictada por el Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil del Estado de Jalisco, en el contexto del procedimiento de Amparo iniciado por LMC, mencionado en el apartado 16.a anterior con respecto a los Inmuebles. Esta orden provisional impide que los Inmuebles sean transmitidos o gravados hasta que el Amparo Indirecto interpuesto por LMC sea resuelto definitivamente. Sin embargo, dicha orden provisional no ha suspendido la cancelación de las Hipotecas y seguiría siendo necesaria una resolución judicial que ordene el restablecimiento del *status quo ante* para permitir que LMC recupere los Pagarés e Hipotecas.

a. Artículo 1110: Expropiación y compensación.

“1. Ninguna de las Partes podrá nacionalizar ni expropiar, directa o indirectamente, una inversión de un inversionista de otra Parte en su territorio, ni adoptar ninguna medida equivalente a la expropiación o nacionalización de esa inversión (expropiación), salvo que sea:

(a) por causa de utilidad pública;

(b) sobre bases no discriminatorias;

(c) con apego al principio de legalidad y al Artículo 1105(1); y

(d) mediante indemnización conforme a los párrafos 2 a 6.

2. La indemnización será equivalente al valor justo de mercado que tenga la inversión expropiada inmediatamente antes de que la medida expropiatoria se haya llevado a cabo (fecha de expropiación), y no reflejará ningún cambio en el valor debido a que la intención de expropiar se conoció con antelación a la fecha de expropiación. Los criterios de valuación incluirán el valor corriente, el valor del activo (incluyendo el valor fiscal declarado de bienes tangibles), así como otros criterios que resulten apropiados para determinar el valor justo de mercado.

(...)”

b. Artículo 1105: Nivel mínimo de trato.

“1. Cada una de las Partes otorgará a las inversiones de los inversionistas de otra Parte, trato acorde con el derecho internacional, incluido trato justo y equitativo, así como protección y seguridad plenas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto por el párrafo 1, cada Parte otorgará a los inversionistas de otra Parte y a las inversiones de inversionistas de otra Parte, cuyas inversiones sufran pérdidas en su territorio debidas a conflictos armados o contiendas civiles, trato no discriminatorio respecto de cualquier medida que adopte o mantenga en relación con esas pérdidas.

(...)”

V. Reparación solicitada

24. Como resultado de los incumplimientos anteriormente descritos, LMC ha sido privada de los Pagarés y las Hipotecas y, en consecuencia, ha sufrido pérdidas de no menos de 200 millones de dólares estadounidenses,⁶ incluyendo el principal, los intereses ordinarios y

⁶ A 30 de junio de 2015, los intereses devengados ordinarios ascendían a 104.7 millones de dólares estadounidenses, arrojando el saldo total del principal más los intereses ordinarios un importe de 137,5 millones de dólares estadounidenses. Además, los intereses de demora ascendían a un total de 63,9 millones de dólares estadounidenses a esa fecha.

de demora y los costos y gastos, cantidad que está supeditada a revisión y actualización en el transcurso de las consultas y negociaciones, y en el procedimiento arbitral que seguirá si es necesario.

25. El Inversionista se reserva el derecho a ampliar, corregir y modificar la presente Notificación según lo considere oportuno y según lo dispuesto por el TLCAN, incluso, sin ánimo exhaustivo, con respecto a los hechos relevantes, las disposiciones legales y la determinación de daños y perjuicios, y a ejercer todas las acciones que le asistan en virtud del TLCAN y en virtud del derecho internacional. Nada en esta Notificación podrá interpretarse como una renuncia de LMC a cualquier derecho.

Atentamente,

Mayer Brown International LLP

Documentos adjuntos