

[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 (“Méjico”), 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**).<sup>1</sup> 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 Bansí, 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

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.<sup>2</sup>

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.

---

<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

- b. En paralelo, el 8 de abril de 2013, LMC presentó una querella 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 querella criminal por fraude contra el Sr. Cárdenas ante la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal. Esta querella 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 7º Penal del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal archivó el proceso penal. LMC ha presentado una demanda de Amparo Directo contra esta

---

<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup> 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:

---

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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 sufren 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,<sup>6</sup> incluyendo el principal, los intereses ordinarios y

---

<sup>6</sup> 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 las 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

# MAYER • BROWN

Avocats à la Cour

Mayer Brown

20, avenue Hoche

75008 Paris

Téléphone: +33 1 53 53 43 43

Télécopie: +33 1 53 96 03 83

[www.mayerbrown.com](http://www.mayerbrown.com)

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



August 6, 2015

## **Re: Notice of Intent to Submit a Claim to Arbitration Against the United Mexican States Under Chapter Eleven of the North American Free Trade Agreement**

Dear Sir or Madam,

In accordance with Articles 1116, 1118 and 1119 of the North American Free Trade Agreement (“NAFTA”), Lion Mexico Consolidated LP (“LMC” or the “Investor”) hereby gives written notice of its intention to submit to arbitration a claim (the “Notice”) against the United Mexican States (“Mexico”), with a view towards attempting to settle the claim through consultation or negotiation.

### **I. Identification of the Investor**

1. The Notice is submitted by LMC, a corporation duly constituted under the laws of the Province of Québec, Canada (**Exhibit 1**).
2. Although LMC is a Canadian corporation, its main place of business and domicile for notifications is the following:

1717 McKinney Avenue, Suite 1900  
Dallas, Texas  
75202  
United States of America

3. LMC will be represented in all matters related with this dispute, including amicable consultation or negotiation, by Mayer Brown International LLP (**Exhibit 2**). The contact details of Mayer Brown’s lawyers are as follows:

Mr Robert J. Kriss  
(rkriss@mayerbrown.com)  
71 S. Wacker Drive  
Chicago, IL 60606  
United States of America  
T.:+1 312 782 0600  
F.:+1 312 701 7711

Mr Dany Khayat  
(dkhayat@mayerbrown.com)  
Mr Alejandro López Ortiz  
(alopezortiz@mayerbrown.com)  
Mr José J. Caicedo  
(jcaicedo@mayerbrown.com)  
20 avenue Hoche  
Paris 75008  
France  
T : +33 1 53 53 43 43  
F:+33 1 53 96 03 83

4. LMC is part of a real estate investment fund that saw great potential in Mexico when it initiated an investment program there in 2005. Since then, LMC and its affiliates have invested almost US\$1 billion in Mexican real estate ventures. The significant reforms passed in recent years, alongside Mexico's continued emergence as a competitive location for global manufacturers, attracted LMC to Mexico.
5. LMC is registered under Registry No. 58-II-SII of the Mexican "*Registro de Fondos de Pensiones y Jubilaciones y Fondos de Inversión del Extranjero*" listing foreign residents whose income is generated in Mexico.
6. In this case, LMC has made an investment in Mexico in the form of three non-negotiable promissory notes (*pagarés*) in an amount totalling US\$32.8 million granted in 2007 by two Mexican companies owned and controlled by Mexican national Mr Héctor Cárdenas Curiel (the "Notes"), and mortgages over three properties, two of them located in Guadalajara (Jalisco) and one in Bahía de Banderas (Nayarit), to which LMC was the beneficiary (the "Mortgages"). The Notes and the Mortgages served as collateral to three loans given by LMC to Mexican companies owned and controlled by Mr Cárdenas (the "Loans").
7. As a consequence, LMC is an investor which has made an investment in Mexico under Article 1139 of NAFTA.

## **II. Identification of the State**

8. The Notice is addressed to the United States of Mexico, a party to NAFTA.
9. The Notice is being delivered to the place of delivery of notices named by Mexico in accordance with Article 1137.2 and Annex 1137.2 of NAFTA. A translation of this Notice is submitted simultaneously as a courtesy together with this original version in

English. In case of discrepancy between the versions, this English language version prevails.

### **III. Factual Basis for the Claim**

10. LMC has been forced to give this Notice to Mexico because Mexico's authorities have cancelled LMC's Notes and Mortgages based upon a false loan restructuring agreement submitted by LMC's Mexican counterparts and have repeatedly denied LMC the opportunity to demonstrate that the purported restructuring agreement is a forgery. As a result of these arbitrary, capricious and discriminatory acts, LMC has suffered damages in excess of US\$200 million, as more fully explained below.
11. In 2007, LMC granted three Loans to two Mexican companies for the financing of the remainder of the purchase price of three real estate properties in the States of Nayarit and Jalisco, in Mexico (the "Properties") and the working capital necessary for the development of the Properties. In order to guarantee the payment of the Loans, the Mexican companies signed the Notes for the full amount of the Loans, as well as ordinary and default interest. In addition, the Loans were guaranteed by the Mortgages over the Properties affected by the development.

12. The Loans, Notes, Mortgages and Properties involved are as follows:

- a. Loan agreement for US\$12,450,000 granted by LMC to C&C CAPITAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE ("C&C") on 13 June 2007.

C&C issued a non-negotiable promissory note in favour of LMC for US\$12,450,000 which provided that ordinary interests would accrue as from the date of signature every three months, in the same terms as those stipulated in the loan agreement (**Exhibit 3**).

This loan agreement was also secured by a mortgage granted by BANSI S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE DIVISION FIDUCIARIA ("Bansi") at C&C's request, in favour of LMC, over a property located in Guadalajara and recorded under Sheet 117,850 of the Public Property Registry of the City of Guadalajara, Jalisco (**Exhibit 4**). The mortgage was recorded at that Public Property Registry on 23 November 2007.

- b. Loan agreement for US\$5,355,479 granted by LMC to C&C on 26 September 2007.

C&C issued a non-negotiable promissory note in favour of LMC for US\$5,355,479 which provided that ordinary interests would accrue as from the date of signature every three months, in the same terms as those stipulated in the loan agreement (**Exhibit 5**).

This loan agreement was also secured by a mortgage granted by Bansi, at C&C's request, in favour of LMC, over a property located in Guadalajara and recorded under Sheet 2,000,954 of the Public Property Registry of the City of Guadalajara,

Jalisco (**Exhibit 6**). The mortgage was recorded at that Property Public Registry on the same date.

- c. Loan agreement for US\$15,000,000 granted by LMC to Inmobiliaria Bains, S.A. de C.V. ("Inmobiliaria Bains"), with the participation of C&C INGENIERIA Y PROYECTOS S.A. DE C.V ("C&C Ingeniería"), as joint and several obligor, on 28 February 2007.

Inmobiliaria Bains issued a non-negotiable promissory note in favour of LMC for US\$15,000,000, which provided that ordinary interests would accrue as from the date of signature every three months, in the same terms as those stipulated in the loan agreement (**Exhibit 7**).

All three loans referred to above (at paragraphs 12a, 12b and 12c) were secured by a mortgage granted by Inmobiliaria Bains in favour of LMC over a property located in the Municipality of Bahía de Banderas on 2 April 2008 (**Exhibit 8**).<sup>1</sup> This mortgage was recorded at the Office of the Public Property and Commercial Registry of Bucerías, Nayarit, on 19 May 2008.

13. Pursuant to the above transactions, LMC became the holder of the Notes and the beneficiary of the Mortgages over three Properties located in Mexico.
14. The debtors breached their repayment obligations under the Loans and Notes and LMC requested payment on 27 February 2012. In view of the lack of payment, on 12 April 2012, LMC initiated special proceedings before the Mexican Courts for the enforcement of mortgages against Bansi, Inmobiliaria Bains, C&C and C&C Ingeniería (together, the "Debtors"). However, the proceedings suffered serious delay as a result of the Courts' inability to serve the claims on the Debtors. By December 2012, the proceedings had not yet been served on the Debtors.
15. On 14 December 2012, LMC learned from the staff of the Property Registries of Guadalajara (Jalisco) and Bucerías (Nayarit) that the Mortgages had been cancelled by order of another Mexican Court, namely the 9<sup>th</sup> Commercial Judge of the First Judicial Party of the State of Jalisco, which had been executed by the Director of the Public Property Registry of the City of Guadalajara and by the Chief of the Office of the Public Property and Commercial Registry of Bucerías. Indeed, on 27 June 2012, the 9<sup>th</sup> Commercial Judge of the First Judicial Party of the State of Jalisco had issued a Judgment which declared the Loans settled and the Notes and Mortgages cancelled, as a consequence of civil proceedings brought by the Debtors against LMC. However, LMC was never served, did not intervene in such proceedings, which were conducted *in absentia*, and never was aware of these proceedings until 14 December 2012.
16. LMC learned later that the judicial decision from the 9<sup>th</sup> Commercial Judge of the First Judicial Party of the State of Jalisco was based on a forged document in which LMC purportedly offered the cancellation of the Loans in exchange for shares in certain of the Debtors' companies, which were worthless. According to the forged document,

<sup>1</sup> This mortgage affected Portion "A" resulting from the subdivision of the merger of plots 3A-4A, 4B, 5A and 5B, of the rural property named San Ignacio de la Cruz, in the Municipality of Bahía de Banderas, in the State of Nayarit, with a surface area of 373,557.895 m<sup>2</sup>. The subdivision was registered under entry number 19, book 481, Section I Series A in the Public Registry of Property and Commerce of Bucerias, Nayarit.

following the issuance of the shares, LMC would cancel the Notes issued by C&C, C&C Ingeniería and Inmobiliaria Bains, as well as the Mortgages. The forged document designated for LMC's notifications a false address and nominated a person completely unrelated to LMC to receive notice on behalf of LMC.<sup>2</sup>

17. Upon learning of the cancellation of the Mortgages, LMC decided to pursue several judicial remedies to attempt to reinstate the Notes and Mortgages that had been fraudulently cancelled:

- a. First, on 19 December 2012, LMC brought an Indirect Amparo claim before the First Civil District Court of the State of Jalisco, against the Judge and the Secretary of the 9<sup>th</sup> Commercial Judge of the First Judicial Party of the State of Jalisco, for their failure to serve the claim of the Debtors to LMC, therefore, preventing LMC from defending itself in the proceedings that resulted in the settlement of the Loans and the cancellation of the Notes and the Mortgages; and against the Directors of the Public Registries affected, for cancelling the Mortgages.

It was during these proceedings, and notably with the response submitted by the Judge of the 9<sup>th</sup> Commercial Judge of the First Judicial Party of the State of Jalisco, that LMC learned about the existence and contents of the forged document. LMC immediately requested that the First Civil District Court of the State of Jalisco address the issue of the authenticity of the forged document, which provided the false address and false agent for service of the complaint. However, this request was denied through an interlocutory decision dated 5 July 2013, on the purported basis that establishing such falsehood was not relevant to the outcome of the case. However, in its judgment issued on 4 December 2013, the First Civil District Court of the State of Jalisco rejected LMC's Amparo claim precisely on the basis that the claim had been correctly served on LMC and LMC had failed to appear and defend.

On 19 December 2013, LMC filed an appeal (*Recurso de Revisión*) against this decision before the Second Civil Collegiate Tribunal of the Third Circuit. However, on 17 April 2015, the Second Collegiate Civil Tribunal of the State of Jalisco decided not to address LMC's arguments based upon the forged document and the failure to serve LMC in the earlier proceedings. Instead, the Second Collegiate Civil Tribunal of the State of Jalisco referred to information that the Tribunal claimed it had collected itself, that supposedly indicated that LMC had previously – in August 2012 – initiated and later abandoned another Amparo action in respect of the proceedings before the 9<sup>th</sup> Commercial Judge of the First Judicial Party of the State of Jalisco. However LMC had never filed this previous Amparo.

Rather than addressing the merits of LMC's appeal, the Second Collegiate Civil Tribunal of the State of Jalisco ordered the First Civil District Court of the State of Jalisco to reconsider the Amparo proceedings, but only with respect to whether the *previous* Amparo proceedings were authentic, thereby avoiding once

---

<sup>2</sup> In these proceedings before the 9<sup>th</sup> Commercial Judge of the First Judicial Party of the State of Jalisco, the Debtors argued that LMC failed to comply with the obligations provided for in the forged document, consisting in cancelling the Notes as well as the Mortgages, and requested the Judge to order such cancellation.

again a hearing on the merits of whether the purported restructuring agreement, upon which the cancellation of the Notes and Mortgages was based, was a forgery. The proceedings before the First Civil District Court of the State of Jalisco are still pending.<sup>3</sup>

- b. In parallel, on 8 April 2013, LMC filed a criminal complaint before the Attorney General of the State of Jalisco against Mr Cárdenas, for the use of the forged document before the 9<sup>th</sup> Commercial Judge of the First Judicial Party of the State of Jalisco.

After reviewing the evidence presented, on 17 September 2013 the Attorney General of the State of Jalisco decided to initiate a criminal action against Mr Cárdenas and, two days later, the 4<sup>th</sup> Criminal Judge of the First Circuit of the State of Jalisco, after holding that there were sufficient elements suggesting the commission of criminal offences, issued an arrest warrant against him.

However, on 5 December 2014, the same 4<sup>th</sup> Criminal Judge of the First Circuit of the State of Jalisco discharged Mr Cárdenas without analyzing the matter on the stated grounds that there was no element suggesting the existence of a crime.

LMC's appeals against this decision before the Chamber No. 10 of the Supreme Court of Justice of the State of Jalisco were rejected without cause on 21 May 2015. Also, that judge released certain limitations on the sale of the Properties subject to the Mortgages that had been imposed by the criminal court when the criminal action was initiated.

- c. Further, on 16 April 2013, LMC filed another criminal complaint for fraud against Mr Cárdenas before the Attorney General Office of Mexico F.D. This complaint was based upon Mr. Cárdenas inducing LMC to make loans with no intention of repaying the loans or using the loans for the represented purpose. An arrest order was granted and enforced against Mr Cárdenas by the 32<sup>nd</sup> Criminal Judge of Mexico F.D.

However, after a procedure plagued with procedural irregularities, and notably the admittance of recourses which were inadmissible under Mexican law, Mr Cárdenas was transferred to Mexico City in execution of the pending arrest order referred to in paragraph 16.b above (where he was subsequently released from detention) and on 25 February 2015, the 7<sup>th</sup> Criminal Chamber of Mexico F.D. closed the criminal proceedings. LMC has filed a Direct Amparo claim against this decision before the 5<sup>th</sup> Criminal Collegiate Tribunal of the First Circuit, which is now pending.<sup>4</sup>

18. None of the many Mexican judges and tribunals that intervened in the proceedings mentioned above has ruled on the authenticity of the forged documents. In fact, despite the many requests and recourses filed by LMC, that issue was entirely disregarded.

<sup>3</sup> LMC reserves the right to amend this Notice so as to include judicial measures as may be warranted following a final determination in the Amparo proceedings.

<sup>4</sup> LMC reserves the right to amend this Notice so as to include judicial measures as may be warranted following a final determination in the criminal proceedings.

19. As a consequence of the above, LMC has been deprived by Mexico of the Notes and Mortgages it legally obtained and relied upon in Mexico. Such Notes and Mortgages have been cancelled and do not exist anymore.<sup>5</sup> Such illegal taking occurred without due process of law as LMC was not aware of crucial legal proceedings (which were never served on it) and thus was not able to participate in them, as a consequence of the actions and inactions of the Mexican authorities. Further, there is no public purpose for this taking, which is also discriminatory and for which no compensation has ever been paid to LMC.
20. All judicial remedies attempted by LMC in Mexico have proven to be futile and plagued with serious irregularities. There is no prospect today of obtaining reparation through Mexican judicial remedies. Mexican authorities, including but not limited to the judicial authorities involved, have acted in an arbitrary and discriminatory manner and have failed to protect LMC's investments in Mexico. LMC has been denied due process by the Mexican authorities, which have repeatedly refused to consider evidence that the Loans and Mortgages were cancelled based upon the submission of a forged document.
21. LMC has therefore not been able to recover any of the amounts that it was owed under the Notes (principal of the Loans, ordinary and default interest – which continues to accrue – and legal costs and expenses), has lost the Mortgages and has been left without any meaningful legal action against the Debtors.

#### **IV. Obligations Breached Under NAFTA**

22. Through the actions of the authorities described above, Mexico has breached several of its obligations under Chapter Eleven of NAFTA, causing the Investor significant loss, which is increasing every day.
23. In particular, Mexico's actions and omissions breach the following obligations under NAFTA:
  - a. Article 1110: Expropriation and Compensation.

*"1. No Party may directly or indirectly nationalize or expropriate an investment of an investor of another Party in its territory or take a measure tantamount to nationalization or expropriation of such an investment ("expropriation"), except:*

    - (a) *for a public purpose;*
    - (b) *on a non-discriminatory basis;*
    - (c) *in accordance with due process of law and Article 1105(1); and*

---

<sup>5</sup> There is a provisional order issued by the First Civil District Court of the State of Jalisco , in the context of the Amparo proceedings initiated by LMC, referred to in paragraph 16.a above in respect of the Properties. This provisional order prevents the Properties from being transferred or encumbered until the Indirect Amparo brought by LMC is finally decided. However, such provisional order has not suspended the cancellation of the Mortgages and a judicial decision ordering the restoration of the *status quo ante* is still required to enable LMC to recover the Notes and Mortgages.

(d) on payment of compensation in accordance with paragraphs 2 through 6.

2. Compensation shall be equivalent to the fair market value of the expropriated investment immediately before the expropriation took place ("date of expropriation"), and shall not reflect any change in value occurring because the intended expropriation had become known earlier. Valuation criteria shall include going concern value, asset value including declared tax value of tangible property, and other criteria, as appropriate, to determine fair market value.

(...)"

b. Article 1105: Minimum Standard of Treatment.

"1. Each Party shall accord to investments of investors of another Party treatment in accordance with international law, including fair and equitable treatment and full protection and security.

2. Without prejudice to paragraph 1 and notwithstanding Article 1108(7)(b), each Party shall accord to investors of another Party, and to investments of investors of another Party, non-discriminatory treatment with respect to measures it adopts or maintains relating to losses suffered by investments in its territory owing to armed conflict or civil strife.

(...)"

**V. Relief Requested**

24. As a result of the breaches described above, LMC has been deprived of the Notes and Mortgages and, in consequence, has suffered losses of no less than US\$200 million,<sup>6</sup> including principal, ordinary and default interest and costs and expenses, an amount which is subject to revision and update in the course of consultation and negotiations and in the arbitral proceedings that will follow if required.

25. The Investor reserves its right to supplement, amend and modify this Notice as it considers appropriate and as permitted under NAFTA, including but not limited in respect of the relevant facts, legal provisions and determination of damages, and to pursue any available remedies under NAFTA and under international law. Nothing in this Notice can be interpreted as LMC's waiver of any rights.

Yours sincerely,

*Mayer Brown International LLP*  
Mayer Brown International LLP

*Encl.*

---

<sup>6</sup> As of 30 June 2015, ordinary accrued interest totalled US\$104.7 million, bringing the total balance of principal plus ordinary interest to US\$137.5 million. Additionally, default interest totalled US\$63.9 million as of that date.