

**NOTICE OF INTENT TO SUBMIT  
A CLAIM TO ARBITRATION  
UNDER SECTION B OF CHAPTER 11 OF  
THE NORTH AMERICA FREE TRADE AGREEMENT**

82498  
105553 / B117  
9011  
SECRETARIA DE ECONOMIA  
DIRECCION GENERAL DE  
INVERSION EXTRANJERA  
08 MAY 02 AM

**ROBERT J. FRANK,**

**Investor**

**v.**

**THE GOVERNMENT OF THE UNITED MEXICAN STATES  
("MEXICO")**

**08 MAYO 2002**

**Respondent**

---

**Pursuant to Articles 1116 and 1119 of the North American Free Trade Agreement ("NAFTA"), the Investor, ROBERT J. FRANK, serves a Notice of Intent to Submit a Claim to Arbitration for breach of Mexico's obligations under the NAFTA.**

**I NAME AND ADDRESS OF THE INVESTOR AND RESPONDENT**

**ROBERT J. FRANK  
18075 Ventura Blvd.  
Encino, CA 91316**

**GOVERNMENT OF THE UNITED MEXICAN STATES  
c/o Dirreccion General de Inversion Extranjera  
Secretaria de Economia (formerly the Secretaria de Comercio y Fomento Industrial)  
Avenida Insurgentes 1940  
Col. La Florida  
Mexico, D.F. 01030**

**II PROVISIONS FOR ARBITRATION OF DISPUTE**

**This dispute is subject to arbitration under provisions of Chapter 11 of NAFTA. By this document, the disputing investor consents to procedures set out in NAFTA, per Article 1121.3 thereof, and waives his rights pursuant to Article 1121.3**

and Article 1121.2(b) thereof, except for proceedings of injunctive or other extraordinary relief not involving the payment of damages for breach before an administrative tribunal or court under the laws of Respondent.

### **III PERTINENT NAFTA PROVISIONS AND BREACH OF OBLIGATIONS**

The Investor alleges that Mexico has breached its obligations under Section A of Chapter 11 of the NAFTA, including the following provisions:

- i) Article 1102 (National Treatment)
- ii) Article 1105 (Treatment in Accordance with International Law); and
- iii) Article 1110 (compensation for expropriation).

The relevant provisions of the NAFTA are:

#### *Article 1102: National Treatment*

1. *Each Party shall accord to investors of another Party treatment no less favorable than that it accords, in like circumstances, to its own investors with respect to the establishment, acquisition, expansion, management, conduct, operation, and sale or other disposition of investments.*

2. *Each Party shall accord to investments of investors of another Party treatment no less favorable than that it accords, in like circumstances, to investments of its own investors with respect to the establishment, acquisition, expansion, management, conduct, operation, and sale or other disposition of investments.*

#### *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.*

#### *Article 1110: Expropriation*

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*
- (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.*

3. *Compensation shall be paid without delay and be fully realizable.*

### **Qualifications of "Investor" and "Investment"**

Part Five, Chapter 11 of the NAFTA states that its provisions are applicable to measures relating to (1) investors of another party and to (2) investments of investors of another party in the territory of the Party.

Article 1139 of Chapter 11 defines "investor of a party" as ". . . a national or an enterprise of such party, that seeks to make, is making, or has made an investment. . . ." Article 1139 defines an "investment" as "(g) real estate or other property, tangible or intangible, acquired in the expectation or used for the purpose of economic benefit or other business purposes. . . ."

The investor is a national of the United States who has made substantial investment in acquiring, maintaining and improving real estate located in Mexico, with the expectation and use of that property for economic benefit and other business purposes.

### **III SUMMARY OF FACTUAL BASIS FOR THE CLAIM**

1. The Investor is an individual who resides in Los Angeles County, California, in the United States.
2. The investment involves a property occupying approximately 250 linear meters of a cliff overlooking the Pacific Ocean, about 60 kilometers south of the border in Baja California, Mexico. At the foot of the property is an expansive beach that is virtually private. The Investor acquired rights to the property through a transaction with a U.S. citizen, Anna Jane Smith, in 1989. The property was under the authority of an agency of the Mexican government called the Federal Zone. Ms. Smith had acquired her rights, approved by that agency, from the Severance family (other Americans), who had occupied the property since the 1940's. Required documents approving the Investor's rights to the property were submitted and stamped "Received" by the Federal Zone in 1990.
3. Between 1989 and 1992, the Investor spent more than \$100,000 on improvements to the property. During that time and until the property was

expropriated in August, 1999, as discussed below, the Investor paid all expenses relating to the Investment, including utility bills and Federal Zone fees that the agency required.

4. In 1992, the Investor filed a Petition/Application with the Federal Zone to extend/annex the property adjacent and to the north of the existing one. As part of that Petition/Application, the Investor submitted plans to the Federal Zone for the intended development of the property that was annexed. Again, required documents approving the Investor's rights to the property were submitted to and stamped "Received" by the Federal Zone in 1992.
5. In 1992, pursuant to advice of Mexican counsel, the Investor fenced the annexed property and posted a sign that stated that it was private and, additionally, utilized it for beach access and other purposes. The Investor refrained from substantial development of the annexed site because there was no response to this second Petition/Application from the Federal Zone, notwithstanding that Mexican law required such response. From 1992 through August 26, 1999, the Investor continued to pay all Federal Zone fees, all utilities and other expenses relating to the investment and, additionally, expended another \$25,000 improving the investment during that time.
6. In about 1996, the owner of Rancho La Burrita (the large property immediately to the south of the investment) gave rights to the northerly-most parcel of his property to his caretaker. Shortly afterwards, the caretaker died. His sister inherited the property and sold it to Jaime Cesar Lora, a Mexican national.
7. In the beginning of the summer of 1998, the investor learned that Jaime Cesar Lora and others had torn down and disposed of the wrought iron fence running between the properties; had uprooted mature trees; and, had bulldozed the landscape around the two houses on the property. The Investor immediately went to Mexico and met with his attorneys, and Lora and his attorneys. Lora claimed that he owned all of the investor's property. Nonetheless, the respective attorneys then agreed that the Investor would remain in undisturbed possession until there was a legal determination of rights. The Investor accordingly continued in possession of the property.
8. In August, 1998, the Investor was advised that Federal Zone officials had slipped a Notice under his door in Mexico challenging his legal right to occupy the property. The Investor had never seen such a Notice in the 10 years that he had been in possession of the property. The Investor provided a timely response to this Notice in writing (English and Spanish translation), advising the Federal Zone of his history at the property and directing that any and all further notices be sent to him at the at his Encino address *and* to his attorneys in Mexico. The Investor also arranged a timely meeting with the Federal Zone, following the instructions contained within the Notice, and

went to Mexico to appear for it. No one from the Federal Zone appeared for the meeting.

9. From that time, until days before the expropriation of the investment approximately one year later, the Investor continued in possession and received no further communications *from* the Federal Zone. During that same time, however, the Investor did communicate *with them* many times. Apart from monthly payments made to the Federal Zone as required, the Investor caused a *third* Petition/Application to be filed on his behalf on November 30, 1998 at the Federal Zone offices in Rosarito *and* in Mexico City. Again, this Petition/Application was stamped "Received" by the Federal Zone, but it was never responded as required under applicable Mexican law. Additionally, about two months before the expropriation the Investor filed and obtained a permit signed by the head of the Federal Zone in Rosarito to build a wall between the investment property and Lora's property to the south. At around the same time, the Investor and his representatives also met on several occasions with members of the Federal Zone in order to obtain necessary plans and permits to build another structure on the property.
10. Around the time that this third Petition/Application was filed, The Investor learned that, pursuant to a constitutional amendment passed in 1992, the investment property could be removed from the jurisdiction of the Federal Zone and outright ownership of the investment could be obtained by the Investor since the investment is situated on a cliff having greater than 30 degrees slope. The Investor was preparing to take such action as soon as the Federal Zone approved the latest Petition/Application. As it had with the past petitions of the Investor, the Federal Zone did absolutely nothing.
11. On August 24, 1999, the Investor learned that another notice had been slipped under his door by the Federal Zone that, again, questioned his right to occupy the property. Although that Notice was dated August 20, 1999 and stated that the Investor had 10 days in which to provide a Response (which the Federal Zone already had in its possession from the prior year), two days later (on August 26, 1999) and without further notification from the Federal Zone, Federal Zone officials seized the investment, forcibly removing Investor's guests who were staying there, and took possession of the property, taping it with yellow tape and posting signs that it was now the property of the Federal Zone and that no one could enter under penalty of law. At or about the time of the seizure, the Investor's caretakers of the property witnessed Enrique Acosta (head of the Federal Zone at that time), Lora, a uniformed policeman and another Federal Zone official discussing how they would divide the property between themselves.
12. Immediately after seizure of the property, substantial construction was conducted on the property by Lora and others, operating under the authority of the Federal Zone, to prepare it for private, commercial use. This included

the destruction of many improvements, mature landscape, uprooting of boulders and dumping debris on the beach below. During this time, a sign was posted on the property stating that it was the property of the Federal Zone; yet, throughout that time, the property was being occupied and developed by private persons related to Lora and Acosta, in violation of Mexican laws.

13. The expropriation of the investment in the name of the Federal Zone occurred on August 26, 1999 – two days after the Investor received the notification dated August 20, 1999 requesting a response from him within 10 days. The arbitrary seizure and confiscation of the investment was taken without due process of law and in breach of both international law and the applicable Mexican law.
14. Upon acquisition of the property in 1989, the Investor engaged in extensive development of the investment, including the commissioning of architectural plans for further development. The property was used extensively for the entertainment of the Investor's clientele by the Investor, who, during the length of his possession of the property, maintained a permanent residence in the United States. Additionally, pursuant to an Amendment to the Mexican Constitution, the investment qualified to be removed from the jurisdiction of the Federal Zone, with rights of outright acquisition belonging to the Investor who intended to exercise those rights at about the time of expropriation. As early as 1997, the Investor planned to take advantage of such rights to further develop the investment and derive rental income from it.
15. The Investor has received treatment that falls below the customary international law minimum standard of treatment of aliens before both the administrative and the judicial arms of the Mexican Government. This arbitrary and discriminatory treatment has included a denial of basic due process rights and a shocking lack of transparency.
16. In summary, in expropriating the Investor's investment Mexico has breached the NAFTA in the following ways:
  - a) The Investor has been accorded less favorable treatment than that which is accorded to Mexican property holders operating in like circumstances with the Investor and the Investment. Such discriminatory conduct is contrary to NAFTA Articles 1102;
  - b) Mexico has violated the international law principles of transparency, good faith
  - c) and "fair and equitable treatment" in the manner in which it has deprived the Investor of the benefits of his investment and failed to provide effective domestic remedies for its recovery. This treatment constitutes an unreasonable, unjustified and arbitrary interference

with the Investor's ability to establish, expand, manage, conduct or operate its investment, protected under NAFTA Article 1105, and modified, as necessary, by NAFTA Article 1103;

- d) The measures have unfair and inequitable impact upon businesses such as that of the Investment, because they have been applied to the Investment in an arbitrary and capricious manner, without sufficient notice or consultation, and because they have been applied in a manner that will lead to a substantively unfair and inequitable result. Such treatment is contrary to the "fair and equitable" standard of treatment that Respondent has agreed to provide to foreign investments as required under international law, including NAFTA Articles 1105 and 1103;
  - d) In physically depriving the Investor of access to his property, and having failed to provide full, fair and effective compensation for this "taking," Mexico has directly expropriated the investment contrary to NAFTA Article 1110. By depriving the Investor of his right to enjoy the benefits of his property in an arbitrary and discriminatory manner, Mexico has further violated NAFTA Article 1110.
17. Implementation of these measures has and will continue to result in considerable losses and harm to the Investor, including - but not limited to - the following:
- a) loss to Investor of the full value of his investment, including improvements made over the years;
  - b) loss of returns on capital investments made by the Investor and the Investment; and
  - c) loss of out of pocket expenses, legal fees and other expenses relating to preserving the investment and fighting the actions taken by Respondent.

#### IV. ISSUES

18. Has the imposition of these measures had the effect of according less favorable treatment to the investor or his Investment than that which is accorded to comparable investors from Mexico, in breach of NAFTA Article 1102?
19. Has Mexico's treatment of the Investor's investment in Mexico fallen below the standards required under international law, including the "fair and equitable treatment" standard, in breach of NAFTA Article 1105, as affected by the application of NAFTA Article 1103 and the principle of MFN treatment reflected in NAFTA Article 1102(1)?
20. Has Mexico expropriated the investment of the Investor in Mexico within paying the compensation stipulated under NAFTA Article 1110?

21. If the answer to any of the above questions is yes, what is the quantum of compensation that should be paid to the Investor as a result of the inconsistency of the measures with Mexico's obligations under the NAFTA?

## **V RELIEF SOUGHT AND DAMAGES CLAIMED**

The Investor claims damages for the following:

1. Damages of not less than \$1,500,000.00 (U.S. Dollars) as compensation for the damages caused by, or arising out of, Respondent's measures that are inconsistent with its obligations contained within Part A of NAFTA Chapter 11;
2. Costs associated with these proceedings, including all professional fees and disbursements;
3. Fees and expenses incurred to oppose the promulgation of the infringing measures;
4. Pre-award and post-award interest at a rate to be fixed by the Tribunal;
5. Payment of a sum of compensation equal to any tax consequences of the award, in order to maintain the award's integrity; and
6. Such further relief as counsel may advise and that this Tribunal may deem appropriate.

**DATE OF ISSUE: February 12, 2002**

**ROBERT J. FRANK,  
INVESTOR  
18075 Ventura Blvd.  
Encino, CA 91316  
(818)901-9195**

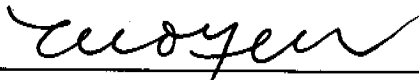


---

Yo, MARIA OFELIA GARCIA MORA, perito traductor intérprete autorizado por el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California como auxiliar de la administración de justicia según boletín judicial de fecha 16 de abril del 2001, certifico que el siguiente legajo que consta de 9 fojas es la traducción al idioma español de su original en el idioma inglés al cual va adjunta consistente en ESCRITO DE NOTIFICACION DE LA INTENCIÓN DE SOMETER UNA RECLAMACIÓN A ARBITRAJE DE ACUERDO A LA SECCIÓN B DEL CAPÍTULO 11 DEL TLCAN firmado por el Señor ROBERT J. FRANK; traducción que fue realizada por la suscrita a mi leal saber y entender.

Tijuana, Baja California, 28 de marzo del 2002.

PROTESTO LO NECESARIO.



---

Lic. MARIA OFELIA GARCIA MORA  
José Clemente Orozco 2340, suite 404  
Desarrollo Urbano Zona Río Tijuana,  
Tijuana, Baja California, tel. (664)6347741

---

**NOTIFICACIÓN DE LA INTENCIÓN DE SOMETER UNA RECLAMACIÓN A  
ARBITRAJE DE ACUERDO A LA SECCIÓN B DEL CAPITULO 11 DEL  
TRATADO DE LIBRE COMERCIO DE AMERICA DEL NORTE.**

**ROBERT J. FRANK,  
Inversionista.**

**Vs**

**El Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos ("México")  
Parte contendiente.**

De acuerdo a los artículos 1116 y 1119 del Tratado de Libre Comercio de América del Norte ("TLCAN"), el inversionista, ROBERT J. FRANK, presenta notificación de la intención de someter una reclamación a arbitraje por incumplimiento de México de sus obligaciones de acuerdo al TLCAN.

**I. NOMBRE Y DOMICILIO DEL INVERSIONISTA Y DEL  
DEMANDADO.**

ROBERT J. FRANK  
18075 Ventura Blvd.  
Encino, CA 91316

GOBIERNO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
Atención: Dirección General de Inversión Extranjera,  
Secretaría de Economía  
(antes la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial),  
Avenida Insurgentes 1940  
Col. La Florida,  
México, D.F. 01030.

**II. DISPOSICIONES PARA EL ARBITRAJE DE LA  
CONTROVERSIA**

Esta controversia está sujeta a arbitraje de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 11 del TLCAN. Mediante este documento, el inversionista litigante consiente los procedimientos establecidos en el TLCAN, en su artículo 1121.3, y renuncia a sus derechos de conformidad con el artículo 1121.3 y el artículo 1121.2(b) del mismo, con excepción de *los procedimientos de aplicación de medidas precautorias de carácter suspensivo, declarativo o extraordinario*, no relacionados con el pago de daños por incumplimiento ante el tribunal administrativo o jurisdiccional conforme a las leyes de la parte contendiente.

*Wojan*  
28/03/02

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.
3. El pago de la indemnización se hará sin demora y será completamente liquidable.

### **Características del "inversionista" y de la "inversión".**

El apartado *número cinco* del capítulo 11 del TLCAN establece que sus disposiciones serán aplicables a las medidas relacionadas con (1) los inversionistas de otra Parte y (2) a las inversiones de inversionistas de otra Parte realizada en territorio de la Parte.

El artículo 1139 del capítulo 11 define al "inversionista de una parte" como "...un nacional o empresa de dicha Parte que pretenda realizar, realiza o ha realizado una inversión...". El Artículo 1139 define una "inversión" como "g) bienes raíces u otra propiedad, tangible o intangible, adquiridos... con el propósito de obtener un beneficio económico o para otros fines empresariales..."

El inversionistas es un nacional de los Estados Unidos que ha realizado una inversión sustancial en la adquisición, mantenimiento y mejoramiento de bienes raíces ubicados en México con el propósito y el uso de dicha propiedad para fines económicos y otros fines empresariales.

### **III. SINOPSIS DE LOS HECHOS BASE DE LA RECLAMACIÓN**

1. El inversionistas es un particular que residen en el condado de Los Angeles, California, en los Estados Unidos de América.
2. La inversión comprende una propiedad que ocupa aproximadamente 250 metros lineales de un acantilado que dá al Océano Pacífico, aproximadamente 60 kilómetros al sur de la frontera en Baja California, México. Al pie de la propiedad se encuentra una playa expansiva que es practicamente privada. El inversionista adquirió derechos sobre la propiedad mediante una transacción con una ciudadana norteamericana Anna Jane Smith, en 1989. La propiedad estaba bajo la autoridad de una dependencia del Gobierno Mexicano llamada Zona Federal. La Srita.

*ucogun*  
28/03/02

### III. DISPOSICIONES DEL TLCAN RELACIONADAS Y OBLIGACIONES INCUMPLIDAS.

El inversionista alega que México ha violado sus obligaciones de acuerdo a la Sección A del Capítulo 11 del TLCAM, incluyendo las siguientes disposiciones:

- i) Artículo 1102 ( *Trato de nacional*)
- ii) Artículo 1105 (trato de acuerdo al Derecho Internacional; y
- iii) Artículo 1110 (indemnización por expropiación)

Las disposiciones relacionadas del TLCAN son:

Artículo 1102: Trato Nacional.


- 1. Cada una de las Partes brindará a los inversionistas de otra parte un trato no menos favorable que el que otorgue, en circunstancias similares, a sus propios inversionistas en lo referente al establecimiento, adquisición, expansión, administración, conducción, operación, venta u otra disposición de las inversiones.
- 2. Cada una de las Partes brindará a las inversiones de inversionistas de otra Parte, trato no menos favorable que el que otorga, en circunstancias similares, a las inversiones de sus propios inversionistas en el establecimientos, adquisición, expansión, administración, conducción, operación, venta u otra disposición de las inversiones.

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.

Artículo 1110: *Expropiación.*

- 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.

  
28/03/02

Smith había adquirido sus derechos, con aprobación de dicha dependencia, de la familia Severance (otros norteamericanos), que habían ocupado la propiedad desde los años cuarenta. Los documentos necesarios que aprobaron los derechos del inversionista sobre la propiedad fueron presentados y sellados de "recibido" por la Zona Federal en 1990.

3. Entre 1989 y 1992, el inversionista gastó más de \$100,000 (dólares)\* en mejoras a la propiedad. Durante este tiempo y hasta que dicha propiedad fue expropiada en agosto de 1999 como se discute abajo, el inversionista pagó todos los gastos relacionados con la inversión, incluyendo servicios públicos y los derechos de Zona Federal que la dependencia requería.
4. En 1992, el Inversionista presentó una petición/solicitud ante Zona Federal para ampliar/anexar la propiedad adyacente y al norte de la ya existente. Como parte de la petición/solicitud, el inversionista presentó planos a la Zona Federal, para el pretendido desarrollo de la propiedad adyacente. De nuevo, los documentos necesarios que aprobaban los derechos del inversionista respecto de la propiedad fueron presentados y sellados de "recibido" por la Zona Federal, en 1992.
5. En 1992, de acuerdo a asesoría legal mexicana, el inversionista cercó la propiedad adyacente y puso un letrero que decía que era privada y, adicionalmente, la utilizó como acceso a la playa así como para otros propósitos. El inversionista se contuvo de desarrollar sustancialmente el lugar anexo porque no recibía respuesta a su segunda petición/solicitud de parte de Zona Federal, no obstante que la ley mexicana establecía dicha respuesta. Desde 1992 hasta agosto 26 de 1999 el inversionista continuo pagado los derechos de Zona Federal, los servicios públicos y otros gastos relacionados con la inversión y, adicionalmente gastó otros \$25,000 (dólares)\* mejorando la inversión durante ese tiempo.
6. Alrededor de 1996, el propietario de Rancho La Burrita (un predio mayor localizado al sur de la inversión) le cedió sus derechos sobre el terreno más nórdico de su propiedad a su *velador*. Poco después el velador murió. Su hermana heredó su propiedad y se la vendió a Jaime Cesar Lora, un ciudadano mexicano.
7. A principios del verano de 1998, el inversionista se enteró que Jaime Cesar Lora y otras personas habían destruido y se habían deshecho del cerco de malla ciclónica que pasaba separando ambas propiedades; que

*Wojan*  
28/03/02

habían desenterrado árboles maduros; y que habían nivelado el terreno con una máquina 'bulldozer' (motoconformadora)\* alrededor de las dos casas de la propiedad. El inversionista inmediatamente se fue a México y se reunió con sus abogados, y Lora y sus abogados. Lora argumentó que era propietario de toda la propiedad del inversionista. Sin embargo, los abogados respectivos acordaron que el inversionista permanecería sin ser molestado en su posesión hasta que hubiese determinación legal sobre los derechos. El inversionista de conformidad continuó en posesión de la propiedad.

8. En agosto de 1998, el inversionista fue informado que funcionarios de Zona Federal habían dejado una notificación debajo de su puerta en México que contovería su derecho legítimo a ocupar la propiedad. El inversionista nunca llegó a ver ninguna notificación como esa durante los 10 años que tenía como poseedor del inmueble. El inversionista respondió oportunamente a dicha notificación or escrito (en inglés y su traducción al español), informando a Zona Federal sobre su historia en la propiedad y pidiendo que cualquier notificación futura a su domicilio en Encino y a sus abogados en México. El inversionista organizó una reunión oportuna con Zona Federal, siguiendo las instrucciones contidas en la notificación, y fue a México a comparecer en la misma. No compareció nadie de Zona Federal a la reunión.
9. Desde entonces, hasta días antes de la expropiación de la inversión, alrededor de un año después, el inversionista continuo en posesión y no recibió ninguna comunicación posteriormente, de Zona Federal. Durante ese mismo tiempo, sin embargo, el inversionista se comunicó múltiples veces con ellos. Además de los pagos mensuales hechos a zona federal como se requiere, el inversionista presentó una tercera petición/solicitud el 30 de noviembre de 1998 en las oficinas de Zona Federal en Rosarito y en la ciudad de México. Otra vez, está petición/solicitud fue sellada de "recibida" por Zona Federal, pero nunca dio respuesta como lo establece la ley mexicana aplicable. Adicionalmente, después de dos meses antes de la expropiación el inversionista solicitó y obtuvo un permiso firmado por el titular de Zona Federal en Rosarito para construir una barda entre la propiedad de la inversión y la propiedad de Lora, al sur. Alrededor de este tiempo el inversionista y sus representantes también también se reunieron en varias ocasiones con miembros de Zona Federal a fin de obtener los planos y permisos necesarios para construir otra estructura en la propiedad.
10. Alrededor del tiempo en que esta tercera petición/solicitud fue presentada el inversionista se enteró que de acuerdo a una reforma

*cuoqun*  
28/03/02

constitucional aprobada en 1992, la propiedad de la inversión podía salir de la jurisdicción de la Zona Federal y la legítima propiedad del inversionista podía ser obtenida por el inversionista toda vez que la inversión se encuentra localizada en un alcantilado con una inclinación mayor a los 30 grados. El inversionista se estaba preparando para iniciar dicha acción tan pronto como la Zona Federal aprobara la última petición/solicitud. Tal como ocurrió con las peticiones anteriores del inversionista, la Zona Federal no hizo nada en absoluto.

11. El 24 de agosto de 1999 el inversionista se enteró que otra notificación le fue dejada por debajo de la puerta por Zona Federal, cuestionando su derecho a ocupar la propiedad. No obstante que la notificación tenía fecha de 20 de agosto de 1999 y que establecía que el inversionista tenía 10 días para responder (la cual Zona Federal tenía en su poder desde el año anterior), dos días después el 26 de agosto de 1999 y sin ninguna notificación de Zona Federal, funcionarios de Zona Federal *aseguramiento* la inversión, sacando a la fuerza a los invitados del inversionista que se estaban quedando allí; y tomaron posesión de la propiedad, colocando alrededor cinta amarilla y letreros que decían que era ahora propiedad de Zona Federal y que nadie podía entrar sin ser sancionado de acuerdo a la ley. Alrededor de aquel tiempo del *aseguramiento* los cuidadores de la propiedad del inversionista presenciaron a Enrique Acosta (titular de la Zona Federal en ese momento), Lora, un policía uniformado y otro funcionario de Zona Federal discutir como se repartirían la propiedad entre ellos.
12. Inmediatamente después del *aseguramiento* de la propiedad, se llevaron a cabo construcciones sustanciales por parte de Lora y de otras personas, que operaban bajo la autoridad de la Zona Federal, para prepararla para uso privado y comercial. Esto incluyó la destrucción de múltiples mejoras, *paisaje maduro*, desarraigando pedrejones y tirando los escombros en la playa de abajo. Durante este tiempo, se colocó un letrero en la propiedad que decía que era propiedad de la Zona Federal; pero, durante ese tiempo, la propiedad estaba ocupada y era desarrollada por particulares relacionados con Lora y Acosta en violación de las leyes mexicanas.
13. La expropiación de la inversión a nombre de la Zona Federal ocurrió el 26 de agosto de 1999- dos días después de que el inversionista recibió la notificación fechada 20 de agosto de 1999, solicitando una respuesta de él dentro de 10 días. El *aseguramiento* y confiscación arbitrarios de la

*Teoyan*  
*28/03/02*

inversión fue realizada sin cumplir con las formalidades de ley y en violación del Derecho Internacional y del Derecho Mexicano aplicable.

14. Al adquirir la propiedad en 1989, el inversionista se involucró en el desarrollo extensivo de la inversión, incluyendo el encargo de planos arquitectónicos para futuro desarrollo. La propiedad fue utilizada frecuentemente por el inversionista para la diversión de su clientela, que a lo largo de su posesión de la propiedad, mantuvo una residencia permanente en los Estados Unidos. Adicionalmente, de acuerdo a una reforma a la Constitución Mexicana, la inversión era sujeta de salir de la jurisdicción de la Zona Federal, mediante legítimos derechos su adquisición por parte del inversionista que intentaba ejercer dichos derechos al momento de la expropiación. Desde 1997, el inversionista planeó aprovecharse de dichos derechos para desarrollar más aún la inversión y derivar ingresos de renta de la misma.
15. El inversionista ha recibido un trato que cae por debajo de los estándares mínimos de trato a extranjeros habituales en el Derecho Internacional, tanto en el brazo administrativo como en el judicial, del gobierno mexicano. Este trato arbitrario y discriminatorio ha incluido una negación a los derechos básicos a las formalidades en el procedimientos y una falta impresionante de transparencia.
16. En conclusión, al expropiar la inversión del inversionista México ha violado el TLCAN de la siguiente manera:
  - a) El inversionista ha recibido un trato menos favorable que aquel brindado a mexicanos que detentan una propiedad en circunstancias similares a las del inversionista y su inversión. Tal conducta discriminatoria es contraria al artículo 1102 del TLCAN;
  - b) México ha violado los principios del Derecho Internacional de transparencia y buena fe,
  - c) Y de "trato justo y equitativo" en la manera en que ha privado al inversionista de los beneficios de su inversión, y ha fallado al no proveer recursos internos efectivos para su recuperación. Este trato constituye una interferencia irracional, injustificada y arbitraria con el derecho del inversionista de establecer, expandir, administrar, conducir u operar su inversión, protegida por el artículo 1105 del TLCAN, y modificada, como fuere necesaria, por el artículo 1103 del TLCAN;
  - c) Las medidas tienen un impacto injusto e inequitativo en los negocios tales como el de la inversión, porque han sido aplicadas a la inversión en una forma caprichosa y arbitraria, sin suficiente notificación o consulta, y

*Ueoyun*  
28/03/02



porque han sido aplicadas en forma tal que llevarán a un resultado sustancialmente injusto e inequitativo. Dicho tratamiento es contrario al estándar de "justicia y equidad" que el contendiente a acordado dar a las inversiones extranjeras como se requiere en el Derecho Internacional, incluyendo el TLCAN en sus artículos 1105 y 1103;

- d) Al privar materialmente al inversionista del acceso a su propiedad y al no proveerle de una indemnización efectiva, total y justa por esta "toma", México ha expropiado directamente la inversión contrario al artículo 1110 del TLCAN. Al privar al inversionista de su derecho a disfrutar de los beneficios de su propiedad, de una manera arbitraria y discriminatoria, México ha violado repetidamente el artículo 1110 del TLCAN.
17. La implementación de estas medidas ha y continuará trayendo como resultado pérdidas considerables y daños al inversionista- incluyendo – sin limitar- lo siguiente:
- a) pérdida al inversionista del valor total de su inversión, incluyendo las mejoras realizadas a través de los años;
- b) pérdidas de la recuperación de las inversiones capitales realizadas por el inversionista y la inversión;
- c) y pérdida de gastos realizados de su propio bolsillo, de honorarios de abogados, y otros gastos relacionados con preservar la inversión y defenderse de las acciones tomadas por el contendiente.

#### IV. TEMAS EN CUESTIÓN

18. La imposición de estas medidas ha *significado* que se le ha brindado al inversionista o a la inversión un trato menos favorable que aquel brindado a inversionistas similares de México, en violación al artículo 1102 del TLCAN?
19. El trato por parte de México respecto a la inversión del inversionista en México se encuentra por debajo de los estándares requeridos por el Derecho Internacional, incluyendo el estándar de "trato justo y equitativo", incumpliendo con el artículo 1105 del TLCAN, en perjuicio de la aplicación del artículo 1103 del TLCAN y del principio del trato de NMF reflejado en el artículo 1102(1) del TLCAN?
20. ¿Ha expropiado México la inversión del inversionista en México dentro del pago de indemnización estipulado en el artículo 1110 del TLCAN?
21. Si la respuesta a cualquiera de las respuestas anteriores es sí, ¿cuál es el monto de la indemnización que deberá ser pagado al inversionista como

*Wojan*  
28/03/02

21. If the answer to any of the above questions is yes, what is the quantum of compensation that should be paid to the Investor as a result of the inconsistency of the measures with Mexico's obligations under the NAFTA?

## V RELIEF SOUGHT AND DAMAGES CLAIMED

The Investor claims damages for the following:

1. Damages of not less than \$1,500,000.00 (U.S. Dollars) as compensation for the damages caused by, or arising out of, Respondent's measures that are inconsistent with its obligations contained within Part A of NAFTA Chapter 11;
2. Costs associated with these proceedings, including all professional fees and disbursements;
3. Fees and expenses incurred to oppose the promulgation of the infringing measures;
4. Pre-award and post-award interest at a rate to be fixed by the Tribunal;
5. Payment of a sum of compensation equal to any tax consequences of the award, in order to maintain the award's integrity; and
6. Such further relief as counsel may advise and that this Tribunal may deem appropriate.

**DATE OF ISSUE: February 12, 2002**

---

**ROBERT J. FRANK,  
INVESTOR  
18075 Ventura Blvd.  
Encino, CA 91316  
(818)901-9195**

*Geoyan*  
*28/03/02*