

**ARBITRAJE ANTE EL CENTRO INTERNACIONAL DE ARREGLO DE
DIFERENCIAS RELATIVAS A INVERSIONES**

Caso CIADI No. ARB/23/17

Juan Carlos Arguello y Ernesto Arguello

(Demandantes)

c.

República de Honduras

(Demandada)

**MEMORIAL DE CONTESTACIÓN SOBRE EL FONDO Y OBJECIONES
JURISDICCIONALES DE LA REPÚBLICA DE HONDURAS**

15 de diciembre de 2025



Procuraduría General de la República
Residencial El Trapiche, calle principal
Tegucigalpa MDC, Honduras



Jana & Gil Dispute Resolution
Av. Andrés Bello 2711, piso 9
Las Condes, Santiago de Chile

TABLA DE CONTENIDOS

I.	INTRODUCCIÓN.....	1
II.	ANTECEDENTES	5
A.	La familia Arguello, incluyendo los dos Demandantes, está integrada por nacionales y/o residentes permanentes de la República de Honduras	5
B.	El ingreso de la familia Arguello al mercado inmobiliario de Honduras y el desarrollo del Proyecto Habitacional Los Castaños de Choloma.....	6
	1.La estructuración del Proyecto Habitacional Los Castaños de Choloma por el Sr. Xavier Arguello Arellano —hermano mayor de los Demandantes— y su financiamiento.....	7
	2.La aportación del terreno y la gestión de las autorizaciones necesarias por Honduras Homes	9
	3.La construcción de las viviendas por parte de Hola Realty	10
	4.La comercialización de las viviendas por Inter-Mac Honduras	12
	5.La suscripción del Memorando de Entendimiento de 2010	14
	6.La operación ininterrumpida del Proyecto Habitacional Los Castaños de Choloma entre 2010 y 2015	16
C.	La reforma a los programas de vivienda y la creación de la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (CONVIVIENDA).....	17
	1.La creación de CONVIVIENDA	17
	2.El Contrato de Fideicomiso administrado por BANHPROVI	17
	3.Creación del Programa de Vivienda para una Vida Mejor y sus diferentes modalidades	18
D.	El ingreso del Residencial Los Castaños de Choloma al nuevo esquema de política habitacional administrado por la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (CONVIVIENDA)	22
	1.La suscripción del Convenio de Concertación y Cooperación para la Masificación de Proyectos de Vivienda Social	22
	2.Los funcionarios de CONVIVIENDA atendieron las consultas de Inter-Mac Honduras sobre la elegibilidad del Proyecto Habitacional Los Castaños de Choloma para los diferentes Programas.....	23
	3.La obtención de certificaciones por Inter-Mac Honduras	25
	4.El ingreso de Inter-Mac Honduras al Programa de Arrendamiento con Opción a Compra (Programa ABA) y la obtención de subsidios para los residentes del Residencial Los Castaños de Choloma.....	26
E.	La salida de Clark Realty Capital, LLC del Proyecto Habitacional Los Castaños de Choloma y la gestión de nuevos subsidios por Inter-Mac Honduras	29
	1.La continua disponibilidad de ABA para Inter-Mac Honduras luego de la aprobación de la Ley de Inclusión Financiera.....	29
	2.El intento de Inter-Mac Honduras de acceder al Programa de Apoyo Financiero al Desarrollador (Programa AFD) y su posterior abandono	30
	3.Inter-Mac Honduras hizo gestiones para impulsar una reforma del Programa Ahorro, Bono y Crédito (Programa ABC) a fines de que se otorgasen bonos a casas “usadas”....	34
	4.El continuo aprovechamiento del Programa de Arrendamiento con Opción a Compra (Programa ABA) por Inter-Mac Honduras hasta su terminación	37
F.	La crisis habitacional generada en la República de Honduras por fenómenos climáticos y las reformas introducidas a los programas habitacionales.....	38

1.Los huracanes ETA e IOTA de noviembre de 2020 y la crisis habitacional	39
2.El Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos (PVAH) y la reforma a los Programas de vivienda.....	40
G. El conflicto vecinal de los Hermanos Arguello y el Patronato Pro-Mejoramiento de Los Castaños de Choloma	44
1.La naturaleza de los patronatos en la República de Honduras	44
2.El surgimiento del Patronato Pro-Mejoramiento de Los Castaños de Choloma frente a las inundaciones y la presunta negligencia de los Demandantes	46
3.Los conflictos vecinales entre las empresas de los Demandantes y el Patronato Pro-Mejoramiento de Los Castaños de Choloma tras los huracanes ETA e IOTA	52
4.El incidente del 11 de febrero de 2022, las denuncias de los Demandantes y la respuesta del Estado.....	62
5.El estado actual del Residencial Los Castaños de Choloma	72
III. EL TRIBUNAL NO TIENE JURISDICCIÓN SOBRE ESTE CASO Y LAS RECLAMACIONES DE LOS DEMANDANTES SON DE TODAS FORMAS INADMISIBLES	74
A. Ninguno de los Demandantes califica como un inversor protegido bajo el DR-CAFTA	74
B. Juan Carlos Arguello no es “un nacional de otro Estado Parte” del Convenio CIADI ya que tiene nacionalidad hondureña	79
C. Los Demandantes no han realizado una inversión protegida bajo el DR-CAFTA y/o el Convenio CIADI	83
D. Los reclamos de los Demandantes están fuera del plazo establecido en el Artículo 10.18.1 del Tratado.....	88
E. Los reclamos de los Demandantes por violación de los Artículos 10.13 (trato nacional) y 10.14 (nación más favorecida) del DR-CAFTA están sujetos a una exclusión expresa.....	92
IV. LA REPÚBLICA DE HONDURAS HA CUMPLIDO EN TODO MOMENTO CON LOS ESTÁNDARES DE PROTECCIÓN DEL DR-CAFTA.....	95
A. Honduras brindó a los Demandantes un trato justo y equitativo acorde con los principios del Artículo 10.5 del DR-CAFTA	95
1.El Artículo 10.5 del DR-CAFTA sujeta el estándar de TJE al estándar de trato mínimo contemplado en el derecho internacional consuetudinario	96
2.Los Demandantes no han acreditado la existencia de expectativas legítimas, mucho menos de expectativas que hubiesen sido incumplidas por Honduras.....	100
3.Los Demandantes no han demostrado que Honduras se haya conducido de manera injustificada, poco transparente o arbitraria.....	119
4.Los Demandantes no han demostrado que Honduras les haya denegado justicia a través de sus tribunales locales.....	124
B. Honduras otorgó a los Demandantes protección y seguridad plenas durante todo momento	129
1.Los actos del Patronato Pro-Mejoramiento de Los Castaños de Choloma no pueden ser atribuidos a Honduras a los efectos de perseguir su responsabilidad internacional	130
2.El alcance limitado de la obligación de otorgar protección y seguridad plenas bajo el Artículo 10.5.2(b) del DR-CAFTA.....	134
3.Honduras cumplió con el estándar de PSP bajo el Tratado y el derecho internacional	142
C. Honduras no expropió las supuestas inversiones de los Demandantes en violación del Artículo 10.7 del DR-CAFTA	146
1.Los Estados Parte definieron detalladamente el alcance de la prohibición de expropiación mediante el Anexo 10-C del DR-CAFTA	147
2.Ninguna de las conductas imputadas por los Demandantes a Honduras constituye una expropiación indirecta de su inversión	151

D.	Honduras no discriminó a los Demandantes y sus inversiones en violación de los Artículos 10.3 y 10.4 del Tratado.....	166
	1.Honduras no otorgó a los Demandantes un trato menos favorable que a inversores hondureños o extranjeros.....	166
	2.Los Demandantes no pueden valerse del Artículo 2.2. del TBI entre Honduras y el Reino Unido a los efectos de su reclamo.....	171
V.	LA PRETENSIÓN DE DAÑOS DE LOS DEMANDANTES CARECE DE TODO FUNDAMENTO.....	177
	1.Los Demandantes no han acreditado la existencia de un daño cierto ni su relación de causalidad con los incumplimientos atribuidos a Honduras.....	178
	2.La improcedencia del reclamo por daños morales	181
	3.La incorrecta cuantificación de daños por los Demandantes y el Informe Secretariat	182
	4.La improcedencia de los intereses reclamados en general, y de la tasa PRIME + 2% en particular.....	187
VI.	PETITORIO	189

GLOSARIO

Término	Definición
§(§)	Sección (secciones)
Arbitraje	Juan Carlos Arguello y Ernesto Arguello c. República de Honduras, Caso CIADI No. ARB/23/17
Arrendamientos Inter-Mac	Contratos de arrendamiento con opción a compra suscritos entre Inter-Mac Honduras y particulares a partir del 2009
Artículos de la CDI sobre Responsabilidad Internacional del Estado	Artículos de Responsabilidad de los Estados por Hechos Internacionalmente Ilícitos de la Comisión de Derecho Internacional de Naciones Unidas
Banco Ficohsa	Banco Financiera Comercial Hondureña, S.A.
BANHPROVI	Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda
BANRURAL	Banco de Desarrollo Rural de Honduras S.A.
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
Centro	Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones
CIADI	Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones
CIJ	Corte Internacional de Justicia
Clark	Clark Realty Capital, LLC.
CODEM	Comité de Emergencia Municipal
Conhsa	Conhsa Payhsa, S.A.
Constitución de Honduras	Constitución Política de la República de Honduras
Contrato de Construcción	Contrato de Construcción y compra de las unidades habitacionales terminadas, suscrito entre Inter-Mac Certifications, Inter-Mac International y Hola Realty, del 14 de enero de 2008
Contrato de Intermediación 2015	Contrato Privado de Intermediación Especial para el Otorgamiento de Bono para los Programas para una Vivienda Mejor suscrito entre Inter-Mac Honduras y BANHPROVI, del 13 de noviembre de 2015
Contrato de Intermediación 2018	Contrato Privado de Intermediación Especial para el Otorgamiento de Bono para los Programas para una Vivienda Mejor suscrito entre Inter-Mac Honduras y BANHPROVI, del 10 de septiembre de 2018

Contrato de Fideicomiso	Contrato de Administración de Fondos para el Otorgamiento del Subsidio a los Programas de Vivienda para una Vida Mejor de CONVIVIENDA, suscrito por la Secretaría de Finanzas y BANHPROVI, del 5 de agosto de 2014.
CONVIVIENDA	Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos
Convención de Viena	Convención de Viena sobre Derecho de los Tratados
Convenio CIADI	Convenio sobre Arreglo de Diferencias Relativas a Inversores entre Estados y Nacionales de otros Estados
Convenio de Concertación de 2015	Convenio de Concertación y Cooperación para la Masificación de Proyectos de Vivienda Social del 23 de enero de 2015
CTA	Comité Técnico Administrativo del Fideicomiso
Declaración de Prefactibilidad Técnica	Declaración de la prefactibilidad técnica para la construcción del Proyecto emitida por CONVIVIENDA, del 22 de mayo de 2017
Demanda	Statement of Claim del 14 de mayo de 2025
Demandada	República de Honduras
Demandantes	Juan Carlos Arguello y Ernesto Arguello
DFC	Development Finance Corporation
DGVU	Dirección General de Vivienda y Urbanismo
DR-CAFTA	Tratado de Libre Comercio entre EE. UU., Centroamérica y República Dominicana
Escenario Contrafáctico	Escenario hipotético en el que no habían ocurrido los presuntos incumplimientos de Honduras utilizado en el Informe Secretariat
Escenario Fáctico	Escenario que representa lo efectivamente sucedido utilizado en el Informe Secretariat
Estado Contratante	Estado(s) que hayan ratificado, aceptado o aprobado el Convenio CIADI
Estado(s) Parte	Estado(s) que hayan ratificado y puesto en vigor el DR-CAFTA
ETA	Tormenta tropical ETA
FCFE	Free Cash Flow to Equity
FCFF	Free Cash Flow to Firm
FESCCO	Fiscalía Especial Contra el Crimen Organizado

Fideicomiso	Contrato de Administración de Fondos para el Otorgamiento del Subsidio a los Programas de Vivienda para una Vida Mejor de CONVIVIENDA, suscrito por la Secretaría de Finanzas y BANHPROVI, del 5 de agosto de 2014.
Hermanos Arguello	Juan Carlos Arguello y Ernesto Arguello
Hola Realty	Hola Realty, S.A. de C.V.
Honduras	República de Honduras
Honduras Homes	Honduras Homes, S.A. de C.V.
Huracanes	Conjuntamente, ETA e IOTA
IIE(s)	Institución(es) Intermediaria(s) Especial(es)
IFI(s)	Institución(es) Financiera(s) Intermediaria(s)
Informe Secretariat	Informe de cuantificación de daños elaborado por Secretariat Advisors
Institución(es) Intermediaria(s)	IIE e IFI, individual o conjuntamente
Instructivo del Programa ABA	Instructivo Programa Arrendamiento con Opción a Compra del CTA, del 3 de septiembre de 2015
Inter-Mac Certifications	Inter-Mac Certifications, Inc.
Inter-Mac Honduras	Inter-Mac Honduras S. de R.L.
Inter-Mac Holdings	Inter-Mac Holdings, Inc.
Inter-Mac International	Inter-Mac International, Inc.
IOTA	Huracán IOTA
Lps.	Lempiras
Ley de Municipalidades	Decreto Legislativo No. 89-2015, del 7 de septiembre de 2015, que modifica el Decreto Legislativo No. 134-90, que decreta la Ley de Municipalidades
Ley de Patronatos	Decreto No. 253-2013, del 10 de febrero de 2014, que decreta la Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias
Los Castaños	Residencial Los Castaños de Choloma
Manual del Programa AFD	Manual Operativo del Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado
Memorando de Entendimiento de 2010	Memorando de Entendimiento supuestamente suscrito en 2010 entre el Presidente de Inter-Mac Honduras y el Presidente de Honduras, Porfirio Lobo Sosa

Memorial de Contestación	Memorial de Contestación sobre el Fondo y Objeciones Jurisdiccionales de la República de Honduras
Memorial de Demanda	Statement of Claim del 14 de mayo de 2025
OPIC	Overseas Private Investment Corporation
Partes	Juan Carlos Arguello, Ernesto Arguello, y la República de Honduras
Patronato	Patronato Pro-Mejoramiento de Los Castaños de Choloma
Policía Nacional	Policía Nacional de Honduras
Préstamo OPIC	Contrato de préstamo entre Inter-Mac International y sus subsidiarias con OPIC del 10 de diciembre de 2007
Programa ABA	Programa de Arrendamiento con Opción a Compra
Programa ABC	Programa Ahorro, Bono y Crédito
Programa AFD	Programa de Apoyo Financiero al Desarrollador
Programas	Conjuntamente, el Programa de Arrendamiento con Opción a Compra, el Programa Ahorro, Bono y Crédito, el Programa Apoyo Financiero al Desarrollador y el Programa Bono de Vivienda Para Una Vida Mejor
Proyecto	Proyecto habitacional del Residencial Los Castaños de Choloma
PSP	Protección y Seguridad Plenas
PVAH	Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos
Reglamento Operativo	Reglamento Operativo Programa Bono para una Vivienda Mejor
Residencial	Proyecto habitacional del Residencial Los Castaños de Choloma
Resolución 292	Resolución 292-39-2022 de BANHPROVI, del 4 de octubre de 2022
RNP	Registro Nacional de las Personas de Honduras
Secretaría de Finanzas	Secretaría de Estado en el Despacho de Finanzas
Solicitud de Arbitraje	Solicitud de Arbitraje presentada por Juan Carlos Arguello y Ernesto Arguello c. República de Honduras, del 18 de abril de 2023, Caso CIADI No. ARB/23/17
TJE	Trato justo y equitativo
TLCAN	Tratado de Libre Comercio de América del Norte

Tratado	Tratado de Libre Comercio entre EE. UU., Centroamérica y República Dominicana
Tribunal	Tribunal Arbitral del caso del Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones No. ARB/23/17, conformado por el Sr. Gerardo Lozano Alarcón (Presidente), el Prof. Miguel Virgós y el Sr. Yves Derains
USD	Dólares de EE. UU. de América

I. INTRODUCCIÓN

1. Dentro del plazo establecido, la República de Honduras (en adelante, también “**Honduras**”) presenta este Memorial de Contestación sobre el Fondo y Objeciones Jurisdiccionales (en adelante, el “**Memorial de Contestación**”) respecto de las reclamaciones formuladas por Juan Carlos Arguello y Ernesto Arguello (los “**Hermanos Arguello**” o los “**Demandantes**”, y, juntamente con Honduras, las “**Partes**”) en su Statement of Claim de fecha 14 de mayo de 2025 (la “**Demanda**” o el “**Memorial de Demanda**”).
2. Los Demandantes iniciaron este Arbitraje (el “**Arbitraje**”) alegando que Honduras habría violado sus obligaciones bajo el Tratado de Libre Comercio entre Estados Unidos, Centroamérica y República Dominicana (“**DR-CAFTA**” o el “**Tratado**”). En particular, reclaman que Honduras: (i) les negó trato justo y equitativo al frustrar sus supuestas expectativas de ingresos vinculados al Proyecto del Residencial “Los Castaños de Choloma” (el “**Proyecto**”, el “**Residencial**” o “**Los Castaños**”); (ii) no otorgó protección y seguridad plenas frente a presuntas manifestaciones sociales de parte de los residentes del Residencial; (iii) expropió su inversión en violación del Artículo 10.7 del DR-CAFTA; y (iv) incurrió en trato discriminatorio contrario a los Artículos 10.3 y 10.4 del Tratado.
3. La República de Honduras rechaza las alegaciones de los Demandantes, así como el relato de los hechos contenido en el Memorial de Demanda, el cual está plagado de tergiversaciones y omisiones. Este Arbitraje, como veremos, no versa realmente sobre una inversión extranjera ni sobre compromisos internacionales supuestamente incumplidos por el Estado hondureño. Se trata, por el contrario, de un intento de reconfigurar un proyecto inmobiliario local y de naturaleza comercial, para transformarlo *ex post* en una supuesta inversión extranjera con miras a pasarle la cuenta a la República de Honduras por las propias decisiones de negocios de los Demandantes y su deficiente gestión del Proyecto.
4. *Primero*, ninguno de los Demandantes califica como inversionista de otro Estado Parte conforme lo exige el DR-CAFTA y el Convenio CIADI. En los términos que establece el propio Tratado, los Hermanos Arguello son nacionales hondureños, siendo uno de ellos nacional hondureño por nacimiento y, a su vez, habiendo mantenido ambos residencia permanente en la República de Honduras durante décadas —situación que el DR-CAFTA equipara a la de un nacional hondureño por nacimiento. Esta realidad fáctica y jurídica excluye la jurisdicción *ratione personae* del Tribunal.

5. *Segundo*, los Demandantes no han probado haber realizado una inversión protegida en los términos del DR-CAFTA ni del Convenio CIADI. El Proyecto por el que ahora reclaman tuvo su origen en un emprendimiento familiar en la República de Honduras, comandado a su vez por su padre y hermano, ambos de nacionalidad también hondureña. La participación de los Demandantes se limitó, en lo esencial, a la prestación de servicios de construcción, en el marco de un proyecto estructurado y financiado por terceros, sin aporte de capital propio ni asunción de los riesgos característicos de una inversión internacional protegida. El Tribunal no tiene, por lo tanto, jurisdicción *ratione materiae* para conocer de esta controversia.
6. *Tercero*, a ello se suma la ausencia de jurisdicción *ratione voluntatis*. La mayoría de los reclamos planteados por los Demandantes en este Arbitraje han sido presentados fuera del plazo de prescripción establecido en el Tratado. Además, las alegaciones relativas a trato nacional y nación más favorecida se encuentran expresamente excluidas del mecanismo arbitral invocado por el propio Tratado. Pero los defectos del reclamo presentado no terminan ahí.
7. Aun si el Tribunal asumiese jurisdicción sobre la presente controversia (no debe), las reclamaciones igualmente fracasan en su mérito. La lógica que subyace a la pretensión es sencilla: los Hermanos Arguello buscan transformar su optimismo empresarial en relación con el Proyecto en compromisos estatales vinculantes que nunca fueron brindados ni mucho menos garantizados por autoridad hondureña alguna. También buscan presentarse como víctimas pasivas de un grupo de vecinos de su propio Residencial, sin reconocer que la inepción de este conflicto —que ninguna relación tiene con el Estado— se origina en reclamos civiles de los propios vecinos por lo que entienden que es una administración defectuosa y hasta fraudulenta del complejo.
8. *Primero*, en cuanto a la alegada violación del estándar de trato justo y equitativo, el núcleo del caso de los Demandantes descansa en la supuesta frustración de expectativas vinculadas a la disponibilidad de programas de ayuda estatal para la vivienda. Sin embargo, el derecho internacional es claro al establecer que las expectativas protegidas deben fundarse en compromisos específicos, inequívocos y atribuibles al Estado. Ninguno de esos elementos concurre en el presente caso. Además de que los programas invocados por los Demandantes ni siquiera existían al momento de realizar su presunta inversión, la reclamación asume que debió hacerse una provisión automática de fondos públicos bajo esquemas que, por definición, se hallaban sujetos a condiciones de elegibilidad y

disponibilidad presupuestaria.

9. Pese al intento de los Demandantes de tergiversar su propio plan de negocios para simular un involucramiento del Estado en el Proyecto —que nunca fue tal—, basta con notar que el Proyecto operó durante años sin intervención estatal alguna y sin que los Demandantes formularan reclamo alguno por supuestos incumplimientos. Solo cuando el modelo de negocios comenzó a mostrar sus limitaciones intrínsecas, y frente a conflictos de índole vecinal y comunitaria ajenos a la esfera estatal, los Demandantes optaron por internacionalizar una controversia que, en esencia, no es sino la manifestación de un riesgo empresarial asumido voluntariamente.
10. *Segundo*, respecto de la supuesta falta de protección y seguridad plenas, las conductas imputadas por los Demandantes derivan, en realidad, de disputas comunitarias mantenidas con un grupo de representantes vecinales —el Patronato Pro-Mejoramiento de Los Castaños de Choloma (el “**Patronato**”)—, cuyas actuaciones no son atribuibles al Estado. Este conflicto se originó a partir de reclamaciones civiles cruzadas entre los Demandantes y los vecinos del Residencial, quienes denunciaron administración fraudulenta del complejo e incumplimientos en la provisión de servicios básicos. Lo que pretenden los Demandantes en este Arbitraje es derechamente transformar el problema en una reclamación contra el Estado, imputándole una supuesta pasividad ante las manifestaciones de los vecinos. La realidad de los hechos, no obstante, excluye por completo esta pretensión, habiendo las autoridades hondureñas actuado en todo momento de manera diligente, a fines de brindar una respuesta adecuada y proporcional.
11. *Tercero*, también carece de asidero jurídico y fáctico la pretensión de los Demandantes de imputar al Estado hondureño una supuesta conducta expropiatoria. Tal es la fragilidad del argumento que, lisa y llanamente, los Demandantes se ven obligados a evitar el análisis de los términos específicos acordados por los Estados Parte del DR-CAFTA al regular los alcances de la protección contra expropiación prevista en el Tratado. Los Demandantes nunca fueron privados del uso, goce o valor económico de su alegada inversión, ni existió transferencia de valor al Estado o a terceros atribuibles a este. Pretender transformar una diferencia basada en la implementación de programas de subsidios y en manifestaciones vecinales en un caso de expropiación cae incuestionablemente fuera de las posibilidades del derecho internacional, no encontrándonos ante actos expropiatorios de ningún tipo.
12. *Cuarto*, en cuanto a las alegaciones de discriminación y violación de los principios de trato

nacional y nación más favorecida, los Demandantes simplemente omiten probar que hubiesen recibido un trato menos favorable que el otorgado a inversionistas hondureños o extranjeros en situaciones comparables. Las decisiones cuestionadas respondieron a criterios objetivos y generales aplicables a todos los participantes de los programas habitacionales, y no a un trato diferenciado dirigido específicamente contra los Demandantes.

13. Por último, la pretensión de daños presentada por los Demandantes en respaldo de sus alegaciones no es más que un reflejo fidedigno de todo su caso: un intento de traspasar al Estado hondureño el riesgo comercial de un negocio que resultó infructuoso. Esto resulta patente del hecho de que las conductas en que fundan la supuesta responsabilidad internacional del Estado no presentan una relación de causalidad con los daños que reclaman, siendo manifiesta la desconexión entre los supuestos ilícitos y el resarcimiento que pretenden obtener. Lo anterior encontrándose agravado por una valuación metodológicamente deficiente, que conduce a una sobreestimación de los supuestos daños de más del 98%.
14. Por todas estas razones, la República de Honduras solicita respetuosamente que el Tribunal declare que carece de jurisdicción para conocer las reclamaciones de los Demandantes y que estas son en cualquier caso inadmisibles. En su defecto, solicita que se rechace íntegramente las reclamaciones de los Demandantes por falta de mérito y se condene a los Demandantes al pago de las costas y gastos del presente Arbitraje.

II. ANTECEDENTES

15. En esta sección, la República de Honduras expondrá una serie de antecedentes omitidos por los Demandantes en su solicitud de arbitraje (la “**Solicitud de Arbitraje**”) y en el Memorial de Demanda. Los hechos aquí descritos, como el Tribunal podrá advertir, dejan en evidencia diferencias radicales con el relato de los Demandante. A su vez, permiten poner en contexto las razones, tanto jurisdiccionales como de fondo, que impiden acoger la reclamación planteada en este Arbitraje.
16. En particular, en los siguientes apartados la República de Honduras abordará (A) el vínculo de nacionalidad y residencia de los Demandantes con Honduras; (B) el ingreso de la familia Arguello al mercado inmobiliario y el desarrollo del Proyecto; (C) la reforma de los programas de vivienda y la creación de la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (“**CONVIVIENDA**”); (D) el ingreso del Residencial al nuevo esquema de programas de viviendas administrados por CONVIVIENDA; (E) la gestión de Inter-Mac Honduras S. R.L. (“**Inter-Mac Honduras**”) de los nuevos subsidios; (F) la crisis habitacional de Honduras producida por los huracanes ETA e IOTA (“**ETA**” e “**IOTA**” o, conjuntamente, los “**Huracanes**”) y su impacto en la política habitacional; y (G) el conflicto vecinal de los Hermanos Arguello y el Patronato Pro-Mejoramiento de los Castaños de Choloma.

A. LA FAMILIA ARGUELLO, INCLUYENDO LOS DOS DEMANDANTES, ESTÁ INTEGRADA POR NACIONALES Y/O RESIDENTES PERMANENTES DE LA REPÚBLICA DE HONDURAS

17. En su Memorial de Demanda, ambos Demandantes —Juan Carlos Arguello y Ernesto Arguello— se presentan a sí mismos como supuestos inversionistas nacionales de los EE. UU. de América (“**EE. UU.**”),¹ cuya experiencia previa en construcción, arquitectura, bienes raíces, finanzas y operaciones les habría permitido desarrollar su presunta inversión en territorio hondureño.² Sin embargo, omiten develar su real vinculación con Honduras.
18. La familia Arguello es hondureña y está radicada en Honduras desde hace décadas. Francisco Xavier Arguello Carazo, padre de familia, es un conocido empresario de Honduras, asentado en el país desde la década del 60 y presidente de la compañía hondureña Conhsa Payhsa S.A. (“**Conhsa**”), y que renunció a su nacionalidad

¹ Memorial de Demanda, ¶ 29.

² Memorial de Demanda, ¶¶ 5, 52.

guatemalteca y obtuvo carta de nacionalización hondureña en 1993.³ Lo propio hizo la madre, Olga Arellano.⁴ Más significativo aún, el Demandante Juan Carlos Arguello nació en el [REDACTED], Honduras, según consta en su acta de nacimiento expedida por el RNP. Ambos Demandantes han sido, además, residentes permanentes en Honduras por décadas, habiendo crecido, estudiado y desarrollado su actividad profesional en el país.⁵

19. Esta vinculación de los Demandantes con Honduras —que ellos mismos omiten en su Memorial— tiene consecuencias jurisdiccionales determinantes. Como se desarrolla en la § III.A *infra*, la nacionalidad hondureña de Juan Carlos Arguello y la residencia permanente de ambos Demandantes excluyen la jurisdicción *ratione personae* de este Tribunal conforme al Convenio CIADI y el DR-CAFTA.

B. EL INGRESO DE LA FAMILIA ARGUELLO AL MERCADO INMOBILIARIO DE HONDURAS Y EL DESARROLLO DEL PROYECTO HABITACIONAL LOS CASTAÑOS DE CHOLOMA

20. A pesar del intento de los Demandantes de alegar que su presunta inversión en Honduras sería el resultado de un exhaustivo ejercicio de *due diligence* entre varios países de la región —del cual no acompañaron constancia alguna—⁶, la prueba demuestra una secuencia muy diferente. Lejos de tratarse de una inversión extranjera, la incursión de la familia Arguello en el mercado de desarrollo habitacional hondureño fue una extensión natural de su negocio familiar en el rubro de la construcción que ya tenían y operaban en Honduras⁷.
21. En 2004 se constituyó la compañía hondureña Honduras Homes S.A. de C.V. (“**Honduras Homes**”)⁸. Controlada y presidida por el padre de los Hermanos Arguello⁹, su objeto era

³ Acuerdo Presidencial N° 077-93, 16 de marzo de 1993 (R-1).

⁴ Certificación de Acta de Nacimiento [REDACTED] de Juan Carlos Arguello Arellano (R-2).

⁵ Primera Declaración de Ernesto Arguello, ¶ 18 (“[...] *Our interest in Honduras was no coincidence. Juan Carlos and I grew up in Honduras and we had a happy childhood there [...]*”) (C-190).

⁶ Memorial de Demanda, ¶ 58.

⁷ La empresa familiar de la familia Arguello es Conhsa. Se encuentra constituida de conformidad con las leyes de honduras y se dedica al diseño, fabricación, transporte e instalación de estructuras de concreto prefabricado, así como a la extracción, procesamiento, comercialización y venta de agregados y productos derivados del concreto, destinados al sector de la construcción. En particular, se especializa en el desarrollo de proyectos de construcción de viviendas, edificaciones comerciales e industriales, obras de infraestructura, y en general cualquier actividad relacionada con la industria de la construcción. Ver Memorial de Demanda, ¶ 54.

⁸ Primera Declaración de Juan Carlos Arguello, ¶ 15 (C-189); Ver también Certificado de Incorporación de Honduras Homes, 28 de octubre de 2004 (C-154).

⁹ Certificado de Incorporación de Honduras Homes, 28 de octubre de 2004, pp. 5, 20 (C-154).

servir como vehículo corporativo del grupo familiar para desarrollar una línea de negocios en el mercado de la construcción de complejos habitacionales¹⁰. Tras ejecutar un primer proyecto en Honduras, la familia Arguello impulsó el desarrollo del Proyecto —que los Demandantes califican hoy como su supuesta inversión protegida—. Contrario a lo alegado en su Memorial de Demanda¹¹, ni Juan Carlos y Ernesto Arguello fueron los promotores del Proyecto, ni el Estado tuvo involucramiento en su desarrollo, más allá de cumplir funciones administrativas ordinarias. Esto es así tanto respecto de (1) la etapa de estructuración del Proyecto y búsqueda de financiamiento, (2) la etapa de obtención de autorizaciones y licencias, (3) la etapa de construcción del Proyecto, y (4) la etapa de comercialización.

1. La estructuración del Proyecto Habitacional Los Castaños de Choloma por el Sr. Xavier Arguello Arellano —hermano mayor de los Demandantes— y su financiamiento

22. El Proyecto fue estructurado por Xavier Arguello Arellano, nacional hondureño y hermano mayor de los Demandantes. Para el año 2007, su hermano Xavier Arguello Arellano se desempeñaba como Ejecutivo de Desarrollo en Clark¹². Desde este rol, Xavier Arguello Arellano obtuvo la aprobación del directorio de Clark para dar inicio al desarrollo de un proyecto residencial en Honduras¹³.
23. A estos efectos se estructuró una red de compañías intermedias. El 7 de noviembre de 2007, Inter-Mac LLC, una supuesta subsidiaria de Clark¹⁴, registró a su nombre las acciones de una nueva sociedad denominada Inter-Mac Holdings, Inc., incorporada en las Islas Caimán (“**Inter-Mac Holdings**”)¹⁵. Ese mismo día, Inter-Mac Holdings registró a su nombre las acciones de la nueva sociedad Inter-Mac International, Inc. (“**Inter-Mac International**”), también incorporada en las Islas Caimán¹⁶. Posteriormente, Inter-Mac Holdings e Inter-Mac International constituyeron una subsidiaria local denominada Inter-Mac Honduras.

¹⁰ Primera Declaración de Juan Carlos Arguello, ¶ 15 (C-189); Certificado de Incorporación de Honduras Homes, 28 de octubre de 2004, p. 4 (C-154).

¹¹ Memorial de Demanda, ¶ 58.

¹² Primera Declaración de Juan Carlos Arguello, ¶ 22 (C-189).

¹³ Memorial de Demanda, ¶ 61.

¹⁴ Los Demandantes omitieron incorporar al expediente los estatutos sociales y/o los certificados de acciones de Inter-Mac LLC, impidiendo cotejar la real titularidad de la inversión.

¹⁵ Registro de Socios de Inter-Mac Holdings, Inc., 14 de febrero de 2023 (C-4).

¹⁶ Registro de Socios de Inter-Mac International, Inc., 14 de febrero de 2023 (C-3).

24. Todas estas entidades se hallaban presididas por Xavier Arguello¹⁷ y ocuparían dos roles clave en el Proyecto: por una parte, gestionar el financiamiento necesario para la construcción y, por otra, fungir como desarrolladoras del Proyecto frente al Estado hondureño, quedando Inter-Mac Honduras a cargo de su operación.
25. A efectos de la obtención de financiamiento, el 10 de diciembre de 2007, Xavier Arguello Arellano —en representación de Inter-Mac International e Inter-Mac Honduras— suscribió un contrato de préstamo con Overseas Private Investment Corporation (la “OPIC”), en virtud de la Sección 234(c) del Foreign Assistance Act de los EE. UU. (en adelante, el “Préstamo OPIC”)¹⁸. Como Presidente de Inter-Mac, Xavier Arguello Arellano comentó públicamente la suscripción del contrato, destacando su importancia para Honduras; país del que él mismo era nacional:

As a native Honduran, I know that safer, higher-quality communities and the opportunity to become a homeowner will allow families a better future’, said Xavier Arguello, president of Inter-Mac. ‘I am thrilled to partner with OPIC and see our mission of affordable homeownership in Latin America begin to become a reality.’¹⁹⁻²⁰ (énfasis agregado)

26. El Préstamo OPIC, posteriormente asumido por la U.S. International Development Finance Corporation (la “DFC”), contemplaba un monto máximo de USD 70.000.000 para el desarrollo de 10.000 viviendas de interés social en Centroamérica²¹. El plan financiero para la ejecución del objeto del contrato incluía un detalle de las fuentes de las que se obtendrían los recursos²². Estas eran el propio crédito de OPIC, aportes de residentes, capital de Clark y ganancias operativas —sin mencionar subsidios gubernamentales como fuente de

¹⁷ Registro de Socios de Inter-Mac International, Inc., 14 de febrero de 2023 (C-3); Registro de Socios de Inter-Mac Holdings, Inc., 14 de febrero de 2023 (C-4).

¹⁸ Contrato de Préstamo OPIC, 10 de diciembre de 2007 (C-56).

¹⁹ “Inter-Mac Receives First Funding for Housing and Mortgage Development in Central America”. CBG Building Company, 24 de septiembre de 2008, disponible en <https://www.cbgbuildingcompany.com/press-release/inter-mac-receives-first-funding-for-housing-and-mortgage-development-in-central-america/> (Revisado por última vez el 15 de diciembre de 2025) (R-3).

²⁰ LinkedIn. Descripción del perfil de Xavier Arguello. Disponible en <https://www.linkedin.com/in/xavier-arguello-1a8767b3/> (Revisado por última vez el 9 de diciembre de 2025) (R-12); Ver también [REDACTED]

[REDACTED] (R-13).

²¹ Contrato de Préstamo OPIC, 10 de diciembre de 2007, Términos Definidos (“Project” means the construction by the Company and its Program Subsidiaries of approximately 10,000 low income housing units at sites to be determined in Program Countries and the sale or leasing to Homebuyers (through mortgage or lease purchase financing) of such units”) (C-56). Ver también Contrato de Préstamo OPIC, 10 de diciembre de 2007, § 2.01 (C-56).

²² Contrato de Préstamo OPIC, 10 de diciembre de 2007, Apéndice 3.01(1) (C-56).

financiamiento²³.

27. Pese al intento de los Demandantes de sostener que el Préstamo OPIC habría sido suscrito sobre la premisa de que el Proyecto recibiría subsidios gubernamentales, esta afirmación no encuentra respaldo en el texto²⁴. Aun cuando se reconoce la posibilidad de que algunos usuarios puedan recibir subsidios²⁵, el Préstamo OPIC no incluía a los programas de vivienda vigentes como parte de la ecuación económica del Proyecto, sino que las fuentes de financiamiento del mismo estaban taxativamente determinadas²⁶. Tampoco se establecieron obligaciones relativas a obtener la cooperación de Honduras, ni se incluyeron representaciones acerca del acceso a fondos públicos o cláusulas de terminación anticipada por la imposibilidad de acceder a esos programas.
28. La verdad es que en tanto el Estado no era parte del Proyecto, ningún compromiso podía ser asumido en relación con la provisión de fondos públicos. Adicionalmente, sugerir — como hacen los Demandantes— que el Préstamo OPIC habría sido estructurado sobre la premisa de que el Estado aportaría fondos simplemente desconoce el funcionamiento de los programas asistenciales. El otorgamiento de subsidios dependía de cuestiones que no podían ser conocidas al suscribir el Préstamo OPIC: las condiciones personales de los futuros residentes y la disponibilidad de programas y fondos al momento de finalizar las obras.
29. Los Demandantes citan la Cláusula 7.09(d)(i)(L) del Préstamo OPIC como supuesta evidencia de que se obtendrían subvenciones estatales²⁷. Sin embargo, el texto solo refiere a un desembolso anticipado de USD 2.300.000 a la constructora para la construcción de las obras, sin mencionar subsidios ni hipotecas a largo plazo²⁸. Los Demandantes hacen una representación de algo que el Préstamo OPIC no dice.

2. La aportación del terreno y la gestión de las autorizaciones necesarias por Honduras Homes

30. Una vez suscrito el Préstamo OPIC, Honduras Homes —la empresa familiar— aportó el

²³ Contrato de Préstamo OPIC, 10 de diciembre de 2007, Apéndice 3.01(1) (C-56).

²⁴ Memorial de Demanda, ¶¶ 10, 14, 16, 17-18, 212.

²⁵ Memorial de Demanda, ¶ 18.

²⁶ Contrato de Préstamo OPIC, 10 de diciembre de 2007, Apéndice 3.01(1) (C-56). El plan financiero incluía el propio crédito otorgado por OPIC, los aportes pagados por los residentes que adquirieran las viviendas, los aportes en capital y en especie de Clark, deuda con parte relacionadas y ganancias durante el periodo de operación.

²⁷ Memorial de Demanda, ¶ 65.

²⁸ Contrato de Préstamo OPIC, 10 de diciembre de 2007, Cláusula 7.09(d)(i) (C-56).

terreno del Proyecto²⁹ y gestionó las autorizaciones necesarias ante la Municipalidad de Choloma³⁰, incluyendo la licencia ambiental (Resolución No. 1779-2008) y la aprobación del Proyecto (20 de agosto de 2008)³¹.

31. En simultáneo, Honduras Homes también gestionó una precalificación ante la DGVU para el Sistema Nacional de Subsidios Habitacionales³². Contrario a lo afirmado por los Demandantes³³, y sin perjuicio de que los Demandantes no alegan un incumplimiento en relación con este programa, el certificado no implicaba compromiso alguno de otorgar subsidios; solo habilitaba a que los residentes pudieran eventualmente optar a los fondos del Programa, sujeto a disponibilidad y cumplimiento de condiciones³⁴
32. El 1 de agosto de 2008 Honduras Homes presentó el documento final del Proyecto del Residencial³⁵. Finalmente, el 20 de agosto 2008 la Corporación Municipal aprobó el Proyecto³⁶.

3. La construcción de las viviendas por parte de Hola Realty

33. La construcción se tercerizó en Hola Realty, una sociedad hondureña fundada por los Demandantes y de la cual son los únicos accionistas y beneficiarios finales³⁷. Recién aquí entra en escena la empresa constituida por los Demandantes.
34. El 14 de enero de 2008, Inter-Mac International e Inter-Mac Certifications, Inc. (“**Inter-Mac Certifications**”) suscribieron junto con Hola Realty un contrato de construcción de obra y compra de las unidades habitacionales terminadas (el “**Contrato de**

²⁹ Primera Declaración de Juan Carlos, ¶ 21 (C-189); Contrato de Compraventa de los Terrenos en Choloma entre Honduras Homes y Hola Realty, 27 de diciembre de 2007 (C-52).

³⁰ Primera Declaración de Juan Carlos Arguello, ¶ 32 (C-189).

³¹ Resolución Secretaría de Recursos Naturales y Ambiente No. 1779-2008, 29 de julio de 2008 (R-14).

³² Certificado de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, 30 de junio de 2008 (C-59).

³³ Memorial de Demanda, ¶ 212.

³⁴ Lo que el certificado de la DGVU otorga es una precalificación al Proyecto, lo cual implica que, llegado el caso, sus residentes podrán optar a los fondos del Programa. Sin embargo, eso no equivale a garantizar que los subsidios serían efectivamente aprobados, dependiendo esto del cumplimiento de las condiciones específicas del programa por cada residente interesado y de la disponibilidad de fondos para el momento en que las viviendas fuesen construidas. De hecho, el propio certificado aclara que su emisión ni siquiera equivale a una habilitación para que se avance con la construcción del Proyecto. Ver Certificado de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, 30 de junio de 2008 (C-59).

³⁵ Proyecto Final del Residencial presentado Honduras Homes, agosto de 2008 (R-15). El documento incluía una Memoria Técnica de los aspectos generales del Proyecto: Sistemas de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Alcantarillado Pluvial, Instalaciones Eléctricas, Presupuesto y Reglamento Interno.

³⁶ Certificación del Acta de Aprobación del Dictamen del Proyecto Final, 21 de mayo de 2010 (R-17). La Corporación Municipal aprobó el proyecto final tras despejar todas las dudas con los Técnicos de Honduras Homes y la Comisión Técnica Municipal.

³⁷ Memorial de Demanda ¶ 31; Acta de Constitución de Hola Realty, 27 de junio de 2007 (C-6).

Construcción”)³⁸. Dicho contrato fue modificado y reemplazado en su totalidad el mismo día de su firma, dada la intención de Inter-Mac International de ceder sus derechos y obligaciones a su subsidiaria local, Inter-Mac Honduras, mediante la Adenda al Contrato de Construcción del Residencial³⁹.

35. El Contrato de Construcción establecía que Hola Realty, como constructora, debía construir 3000 unidades de vivienda y venderlas posteriormente a Inter-Mac Honduras⁴⁰. El financiamiento de la construcción estaría a cargo de Inter-Mac Honduras, que ocuparía el rol de entidad financiera⁴¹. Por su parte, Inter-Mac Certifications también asumiría una parte del financiamiento y, además, supervisaría la ejecución del Proyecto, para lo cual contrataría un ingeniero local que la asista en la evaluación técnica de las viviendas⁴².
36. Para cada unidad habitacional, el Contrato de Construcción fijaba un precio que Inter-Mac Honduras pagaría a Hola Realty para cubrir el valor de la tierra, los materiales y otros costos. Durante la construcción, la constructora recibiría [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]⁴⁴⁻⁴⁵.
37. Los Demandantes afirman en su Demanda que, según la Cláusula 5.2.1 del Contrato de Construcción, las viviendas serían financiadas mediante los fondos desembolsados del Préstamo OPIC y supuestos subsidios pagados por el Gobierno hondureño a los residentes del Proyecto⁴⁶. Sin embargo, la propia cláusula aclara que dichos subsidios solo podrían utilizarse para financiar la obra en aquellos casos en que fueran efectivamente recibidos por la persona que comprara o arrendara la unidad habitacional⁴⁷. Más aun, los Demandantes soslayan la disposición inmediatamente siguiente —la Cláusula 5.2.2—, establece de manera expresa que si el adquirente no recibía el subsidio, la totalidad del

³⁸ Contrato de Construcción del Residencial, 14 de enero de 2008 (C-53).

³⁹ Adenda al Contrato de Construcción del Residencial, 14 de enero de 2008 (C-57).

⁴⁰ Adenda al Contrato de Construcción del Residencial, 14 de enero de 2008, § 4.1 (C-57).

⁴¹ Adenda al Contrato de Construcción del Residencial, 14 de enero de 2008, § 4.3 (C-57).

⁴² Adenda al Contrato de Construcción del Residencial, 14 de enero de 2008, § 4.2 (C-57).

⁴³ Contrato de Construcción del Residencial, 14 de enero de 2008, Cláusula 5.3.2(i)-5.3.2(ii) (C-53).

⁴⁴ Contrato de Construcción del Residencial, 14 de enero de 2008, Cláusula 5.3.2(iii) (C-53).

⁴⁵ Como contraprestación por sus servicios, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. Ver Contrato de

Construcción del Residencial, 14 de enero de 2008, Cláusula 7 (C-53).

⁴⁶ Memorial de Demanda, ¶ 67.

⁴⁷ Contrato de Construcción del Residencial, 14 de enero de 2008, Cláusula 5.2.1 (C-53).

precio sería financiado con fondos de OPIC.⁴⁸

38. Para que Hola Realty pudiera llevar adelante la construcción, Honduras Homes le transfirió tanto los terrenos del Residencial⁴⁹ como los permisos gestionados y las licencias obtenidas⁵⁰ Desde septiembre de 2008 y por los siguientes 20 meses, Hola Realty se dedicó a la construcción de las viviendas acordadas con Inter-Mac Honduras mediante el Contrato de Construcción del Residencial. La ejecución de las unidades quedó finalizada en junio de 2010, e incluyó 1864 viviendas y 137 unidades educativas y comerciales⁵¹. A partir de entonces, se pudo iniciar la etapa de comercialización de las viviendas.

4. La comercialización de las viviendas por Inter-Mac Honduras

39. Habiendo concluido las tareas de construcción, la comercialización de las viviendas volvía a estar a cargo de Inter-Mac Honduras. El proceso de comercialización de las viviendas construidas comenzó mediante la suscripción de múltiples contratos de arrendamiento con opción a compra denominados en dólares estadounidenses (los “**Arrendamientos Inter-Mac**”)⁵². Para su operación, Inter-Mac Honduras había suscrito un contrato de fideicomiso de garantía y administración en Banco Financiera Comercial Hondureña, S.A (“**Banco Ficohsa**”), quien actuaba como fiduciario⁵³.
40. Los Arrendamientos Inter-Mac contemplaban un arrendamiento de largo plazo, por un término de 308 meses, *i.e.*, 25 años y 8 meses⁵⁴. Para obtener la entrega del inmueble, el arrendatario debía abonar los depósitos solicitados mediante transferencia a una cuenta bancaria en el Banco Ficohsa⁵⁵. Una vez que eso sucediese, comenzaría a correr el plazo del arrendamiento.
41. Durante el plazo del arrendamiento, el arrendatario debía abonar a Inter-Mac Honduras un

⁴⁸ Contrato de Construcción del Residencial, 14 de enero de 2008, Cláusula 5.2.2(B) (C-53).

⁴⁹ Suplemento N° 1 del Programa del Préstamo OPIC, 16 de septiembre de 2008 (C-55).

⁵⁰ Memorial de Demanda, ¶ 69; Escritura Pública N° 81 de Cesión y Traspaso de la Licencia Ambiental y Permisos de Construcción, del 22 de septiembre de 2008 (C-63).

⁵¹ Memorial de Demanda, ¶ 78; Primera Declaración de Juan Carlos Arguello, ¶ 37 (C-189).

⁵² Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra Inter-Mac Honduras Previos a 2015, fechas varias (R-18).

⁵³ Contrato de Intermediación 2015, 13 de noviembre de 2015 (C-82).

⁵⁴ Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra N° 2009-0772, 30 de septiembre de 2009, Cláusula 1.2. (R-20).

⁵⁵ Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra N° 2009-0772, 30 de septiembre de 2009, Cláusula 2.1 (R-20).

canon locativo semanal conformado por distintos componentes⁵⁶. Los Arrendamientos Inter-Mac preveían la actualización de la cuota del arrendamiento de manera anual por referencia a dos índices, debiendo elegirse el más oneroso de ambas opciones: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]⁵⁸.

42. Durante el arrendamiento, el arrendatario debía abonar las cuotas especiales que se establecieran⁵⁹, así como respetar el reglamento de copropiedad y cumplir con las responsabilidades asignadas en lo referido a mantenimiento y mejoras⁶⁰. Al finalizar el contrato, el arrendatario debía abonar [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]⁶².

43. Los Arrendamientos Inter-Mac incluían una opción de compra para la adquisición de la vivienda arrendada al finalizar el plazo del arrendamiento acordado⁶³. Para poder realizar la opción de compra, el arrendatario debía haber abonado la totalidad de las cuotas semanales acordadas, además de encontrarse en cumplimiento de sus obligaciones bajo el contrato y el reglamento de condominio⁶⁴. Siempre y cuando el arrendatario no hubiera informado su intención en contrario, el arrendatario adquiriría la vivienda mediante el pago

⁵⁶ El canon locativo se encontraba compuesto por: (i) la cuota por arrendamiento, resultante de la división del capital adeudado por el total de cuotas, más una actualización; (ii) la cuota de impuestos, contemplativa de todos los impuestos sobre bienes inmuebles; (iii) la cuota de mantenimiento e imprevistos; y (iv) la cuota de seguros, que incluía la prima de un seguro contra daños a la propiedad por el valor del reemplazo del inmueble —contra incendios, inundación, huracanes y terremotos— y un seguro de vida a fin de garantizar el pago de las cuotas. *Ver* Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra N° 2009-0772, 30 de septiembre de 2009, Cláusulas 1.1(g), 2.2, 2.3, 2.4 y 2.5 (R-20).

⁵⁷ Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra N° 2009-0772, 30 de septiembre de 2009, Cláusula 2.8. (R-20).

⁵⁸ Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra N° 2009-0772, 30 de septiembre de 2009, Cláusula 1.1(g) (R-20).

⁵⁹ Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra N° 2009-0772, 30 de septiembre de 2009, Cláusula 2.6(a) (R-20).

⁶⁰ Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra N° 2009-0772, 30 de septiembre de 2009, Cláusula 5 (R-20).

⁶¹ Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra N° 2009-0772, 30 de septiembre de 2009, Cláusula 2.6(b) (R-20).

⁶² Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra N° 2009-0772, 30 de septiembre de 2009, Cláusula 2.6(b) (R-20).

⁶³ Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra N° 2009-0772, 30 de septiembre de 2009, Cláusula 7.1 (R-20).

⁶⁴ Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra N° 2009-0772, 30 de septiembre de 2009, Cláusula 7.1 (R-20).

del valor preestablecido [REDACTED]⁶⁵.

44. Los Demandantes alegan que el plan de negocios fue concebido sobre la base de la obtención de facilidades crediticias gubernamentales. Según sostienen, una vez suscritos los Arrendamientos Inter-Mac, el modelo dependía de que los residentes recibieran subsidios estatales para cubrir la renta mensual⁶⁶ y, eventualmente, acceder a créditos hipotecarios gubernamentales para ejercer la opción de compra de las viviendas⁶⁷. Los Demandantes no adjuntan ningún documento que respalde la existencia de ese supuesto plan de negocios.
45. En suma, desde 2007 y por casi una década, los Demandantes actuaron como meros constructores locales (a través de Hola Realty) para Inter-Mac Honduras, administrada por su hermano mayor, Xavier Arguello Arellano. Esta participación como constructores tuvo lugar, a su vez, en un contexto regulatorio de escasos programas de incentivos al desarrollo de viviendas, sin que haya existido intervención específica alguna por parte del Estado hondureño, más allá de la mera emisión de autorizaciones, licencias y certificaciones.

5. La suscripción del Memorando de Entendimiento de 2010

46. Después de casi tres años de constituidas las sociedades Inter-Mac y suscrito el Préstamo OPIC, y ya estando construidas las viviendas del Proyecto, Xavier Arguello Arellano ingresó en conversaciones con el Gobierno de Honduras para explorar posibles vías de colaboración. Este acercamiento habría derivado, en agosto de 2010, en la suscripción de un Memorando de Entendimiento (el “**Memorando de Entendimiento de 2010**”) entre el mencionado Presidente de Inter-Mac Honduras y el Presidente de Honduras en ese entonces, Porfirio Lobo Sosa⁶⁸.

⁶⁵ Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra N° 2009-0772, 30 de septiembre de 2009, Cláusula 7.1 (R-20).

⁶⁶ Memorial de Demanda, ¶ 52 (“[...] *Upon conclusion of these contracts, the property prices would be locked, and residents would receive subsidies from the relevant government that would reduce their monthly rent payments [...]*”).

⁶⁷ Memorial de Demanda, ¶ 52 (“[...] *After a few months of timely rent payments, residents could demonstrate their creditworthiness and be issued mortgages by the relevant government, enabling them to exercise their purchase options and buy the home they had been renting at its move-in date market value [...]*”); Ver también Memorial de Demanda, ¶ 53(iii) (“[...] *residents would be able to buy their homes using the subsidies and long-term mortgages made available to them under the government’s social housing programs*”).

⁶⁸ “Sampedrano en ‘reality show’ de Eva Longoria”, Diario La Prensa, 20 de abril de 2012. Disponible en <https://www.laprensa.hn/espectaculos/sampedrano-en-reality-show-de-eva-longoria-HYLP373620> (Revisado por última vez el 15 de diciembre de 2025) (“[...] *hace muchos años se mudó a Honduras,*

47. Pese a referirse en numerosas oportunidades al Memorando de Entendimiento de 2010 en su Memorial de Demanda, los Demandantes omitieron acompañarlo. A fines de determinar su supuesto contenido, se limitan a citar documentos internos generados por ellos mismos —como, por ejemplo, una carta escrita por ellos más de 7 años después⁶⁹. Así, afirman que el Gobierno de Honduras se habría comprometido a otorgar subsidios y créditos hipotecarios a largo plazo para los residentes de Los Castaños⁷⁰.
48. A pesar de haber hecho una búsqueda razonable por los registros de las entidades públicas presuntamente involucradas, la República de Honduras no ha podido obtener copia de este supuesto Memorando de Entendimiento de 2010. Sin perjuicio de esto, la representación —enteramente infundada— hecha por los Demandantes sobre su contenido posee defectos e inconsistencias evidentes que la vuelven derechamente inverosímil.
49. *Primero*, lo que se habría suscrito —de ser el caso— habría sido un memorando de entendimiento, esto es un acuerdo preparatorio y no contrato definitivo en el que se asumiera un compromiso a futuro de parte del Estado hondureño. El contenido de este documento, según la propia prensa de la época recoge, habría sido únicamente declarar que se cooperará para fomentar el desarrollo de complejos residenciales a futuro⁷¹. No se habría acordado ningún compromiso concreto.
50. *Segundo*, la descripción de los Demandantes no se condice con el marco jurídico vigente en materia de contratación con el Estado hondureño. Si fuese correcto —como los Demandantes afirman— que el Estado habría asumido compromisos la iniciativa debería haber cumplido con las formalidades de la Ley de Promoción de la Alianza Público-Privada⁷² o, al menos, la Ley de Contratación del Estado⁷³. Es más, por mandato constitucional, esos supuestos compromisos que los Demandantes mencionan deberían

específicamente a San Pedro Sula. Estudió en secundaria en el instituto La Salle y al egresar, cursó la carrera de negocios internacionales en Miami, Florida [...]) (R-8); “Empresa estadounidense construye casas baratas”, Diario La Prensa, 24 de julio de 2010, disponible en: <https://www.laprensa.hn/honduras/empresaestadounidense-construye-casas-baratas-ERLP494101> (C-69).

⁶⁹ Memorial de Demanda, ¶ 77; Carta de Inter-Mac Honduras a la Directora Ejecutiva de CONVIVIENDA, 26 de septiembre de 2017 (C-70).

⁷⁰ Memorial de Demanda, ¶ 77; Primera Declaración de Juan Carlos Arguello, ¶ 36 (C-189).

⁷¹ “Empresa estadounidense construye casas baratas”, Diario La Prensa, 24 de julio de 2010, disponible en: <https://www.laprensa.hn/honduras/empresaestadounidense-construye-casas-baratas-ERLP494101> (C-69) (“En el memorando de entendimiento, las partes firmantes se comprometerán a cooperar para que Inter-Mac pueda continuar proporcionando el apoyo financiero de viviendas seguras y accesibles para familias hondureñas que por primera vez tienen la opción de adquirir una casa de habitación”).

⁷² Decreto No. 143-2010. Ley de Promoción de la Alianza Público-Privada, 16 de septiembre de 2010 (R-21).

⁷³ Decreto No. 74-2001. Ley de Contratación del Estado, 1 de junio de 2001 (R-22).

haber sido aprobados por el Congreso, según expresamente impone la Constitución Política de la República de Honduras (la “**Constitución de Honduras**”)⁷⁴.

51. *Tercero*, la representación de los Demandantes resulta inverosímil por cuanto a la fecha no existían programas de asistencia habitacional que permitieran otorgar créditos hipotecarios como los que los Demandantes alegan que el gobierno les habría supuestamente prometido⁷⁵. Tampoco existían programas de subsidios para que el Gobierno hubiese podido prometer su otorgamiento⁷⁶.

6. La operación ininterrumpida del Proyecto Habitacional Los Castaños de Choloma entre 2010 y 2015

52. Bajo la presidencia de Xavier Arguello Arellano, Inter-Mac Honduras operó y comercializó el Proyecto por más de cuatro años sin intervención del Estado hondureño. Los propios Demandantes reconocen que durante todo ese periodo no se recibieron subsidios, ni se formuló reclamo alguno por un supuesto incumplimiento del Memorando de Entendimiento de 2010 o de los programas vigentes⁷⁷. De hecho, este periodo ni siquiera forma parte de la reclamación de los Demandantes en este Arbitraje⁷⁸.
53. En este sentido, y hasta antes de 2014, el país carecía de un sistema integrado de subsidios habitacionales, situación que el propio Juan Carlos Arguello al momento en que supuestamente habría evaluado las condiciones del mercado habitacional en Honduras. En sus palabras:

[...] As I refined my understanding of the sector, I identified a major challenge: while the industrial zone created a demand for housing, there was a critical shortage of appropriate long-term financing to service the low-income segment of the Honduran population. In my opinion, this shortage was largely due to the lack of local banks and financial institutions, as well as a lack of government-supported funding programs, willing to provide financing to that segment of the Honduran population⁷⁹. (Énfasis agregado).

54. Fue en este contexto regulatorio —muy distinto al que los Demandantes describen en su Demanda— en el que la familia Arguello decidió adentrarse al mercado inmobiliario de Honduras.

⁷⁴ Constitución Política de la República de Honduras de 1982, Artículo 205(19) (R-7).

⁷⁵ *Ver infra* § II.C.6.

⁷⁶ *Ver infra* § II.C.6.

⁷⁷ Memorial de Demanda, ¶ 38.

⁷⁸ Memorial de Demanda, ¶ 295.

55. Esta conclusión se ve reforzada por la propia declaración testimonial de Juan Carlos Arguello, quien admite que la falta de subsidios no fue considerada un problema y que el Proyecto operó con normalidad durante esos años⁸⁰.

C. LA REFORMA A LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA Y LA CREACIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS (CONVIVIENDA)

56. Fue recién a casi 8 años del inicio de la supuesta inversión que la regulación en materia de vivienda comenzó a sufrir cambios. Estos cambios pueden resumirse en: (1) la creación de un ente centralizado para la administración del sistema, CONVIVIENDA; (2) la implementación de un fideicomiso a ser administrado por BANHPROVI; y (3) la definición de una nueva política habitacional con sus respectivos subprogramas.

1. La creación de CONVIVIENDA

57. En 2014, Honduras creó CONVIVIENDA mediante el Decreto Ejecutivo PCM 024-2014 con el propósito de concentrar las políticas de vivienda en una única entidad⁸¹. CONVIVIENDA asumió las funciones de programas e instituciones anteriores. Sus proyectos fueron declarados de necesidad y prioridad nacional, habilitándola a certificar proyectos bajo el procedimiento acelerado para inversiones a gran escala⁸².

2. El Contrato de Fideicomiso administrado por BANHPROVI

58. El Decreto Ejecutivo PCM-037-2014 autorizó a la Secretaría de Finanzas a constituir con BANHPROVI un fideicomiso para financiar los programas de CONVIVIENDA.⁸³ El 5 de agosto de 2014 ambas entidades suscribieron el Contrato de Fideicomiso.⁸⁴ El Fideicomiso se hallaba integrado por aportes del Gobierno y otros actores, así como también el resultado de rendimiento y recupero de sus operaciones⁸⁵. BANHPROVI, en su carácter de fiduciario, se encontraba obligado a administrar, invertir y recuperar los recursos para asegurar un nivel de rendimiento adecuado, cumpliendo con las resoluciones y las órdenes

⁸⁰ Memorial de Demanda, ¶ 38.

⁸¹ Decreto Ejecutivo PCM-024-2014, 30 de mayo de 2014 (R-23); Decreto Ejecutivo PCM-043-2014, Artículos 1 y 2 (R-24).

⁸² Decreto Ejecutivo PCM-024-2014, 30 de mayo de 2014 (R-23); Decreto Ejecutivo PCM-043-2014, Artículos 1 y 2 (R-24). La habilitación se circunscribía a proyectos que cumplieran criterios técnicos de calidad y sostenibilidad.

⁸³ Decreto Ejecutivo PCM-037-2014, Artículo 1 (R-25).

⁸⁴ Contrato de Fideicomiso, 5 de agosto de 2014 (R-26). El Fideicomiso se integraba con aportes gubernamentales, aportes de terceros y rendimientos de sus operaciones. Fue modificado mediante tres adendas (2015, 2017 y 2018) para ampliar fondos y extender su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2021.

⁸⁵ Contrato de Fideicomiso de Administración de Fondos para el Otorgamiento de Subsidio a los Programas de CONVIVIENDA para una Vida Mejor, 5 de agosto de 2014, Cláusula 3 (R-26).

de pago recibidas⁸⁶⁻⁸⁷.

3. Creación del Programa de Vivienda para una Vida Mejor y sus diferentes modalidades

59. El 17 de octubre de 2014, el Decreto Ejecutivo PCM-067-2014 aprobó la política nacional de vivienda para a la población hondureña menos favorecida —familias con ingresos entre cero y cuatro salarios mínimos— a través de diferentes programas⁸⁸
60. Para la implementación específica de esta nueva política, se aprobaron una serie de subprogramas específicos que apuntaban a brindar soluciones tanto desde el punto de vista de la demanda como de la oferta habitacional. Su ejecución dependía de la interacción de cuatro actores: (i) el Comité Técnico Administrativo del Fideicomiso (el “CTA”), encargado de aprobar reglamentos, planes y beneficiarios⁸⁹⁻⁹⁰; (ii) BANHPROVI, fiduciario del Fideicomiso de CONVIVIENDA, encargado de la administración de los fondos⁹¹; (iii) los desarrolladores o promotores, encargados de promover, construir y

⁸⁶ Contrato de Fideicomiso de Administración de Fondos para el Otorgamiento de Subsidio a los Programas de CONVIVIENDA para una Vida Mejor, 5 de agosto de 2014, Cláusula 7 (**R-26**). El Contrato de Fideicomiso fue modificado por medio de adenda en tres ocasiones: Addendum N° 1 del 6 de julio de 2015, Addendum N° 2 del 2 de junio de 2017 y Addendum N° 3 del 6 de marzo de 2018. En aquellas ocasiones se amplió la disponibilidad de fondos en pos de asegurar su operatividad, y en la última modificación se fijó como fecha de terminación del contrato el 31 de diciembre de 2021.

⁸⁷ Los Demandantes sostienen que, por medio de este decreto, se habría autorizado a BANHPROVI a administrar los fondos requeridos para emitir subsidios e hipotecas de largo plazo para beneficiarios de los programas sociales residenciales (Memorial de Demanda, ¶¶ 46, 79). Esto es inexacto. BANHPROVI, en su calidad de fiduciario, no estaba autorizada a emitir por sí sola —y a modo genérico— “subsidios” e “hipotecas”. En todo caso, lo que BANHPROVI hacía era administrar los recursos fideicomitados, los cuales serían asignados a personas específicas por medio de los procedimientos y de acuerdo con las modalidades que determinara CONVIVIENDA. *Ver* Contrato de Fideicomiso de Administración de Fondos para el Otorgamiento de Subsidio a los Programas de CONVIVIENDA para una Vida Mejor, 5 de agosto de 2014, Cláusulas 3 y 7 (**R-26**). Los Demandantes afirman erróneamente que BANHPROVI estaba autorizado a “emitir subsidios e hipotecas”. Memorial de Demanda, ¶¶ 46, 79.

⁸⁸ Decreto Ejecutivo PCM-067-2014 (**R-27**). El Decreto Ejecutivo PCM-081-2014 facultó a CONVIVIENDA para que incorpore a la política nacional de vivienda programas como (i) el arrendamiento con opción a compra, (ii) de autoconstrucción mediante aporte propio, bono y crédito; (iii) esquemas exitosos desarrollados por cooperativas; (iv) inclusión de instituciones con regímenes especiales creados por convenios internacionales; y (v) otros sistemas en funcionamiento y que sea de compraba eficacia. *Ver* Decreto Ejecutivo PCM 081-2014, 5 de diciembre de 2014, Artículo 1 (**R-28**).

⁸⁹ Reglamento Operativo Programa Bono para una Vida Mejor, 23 de junio de 2016, Artículo 11 (**R-29**); Primera Declaración de Héctor Estrada, 15 de diciembre de 2025, ¶ 11 (**R-136**).

⁹⁰ El CTA se integraba por representantes de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Económico y CONVIVIENDA (con voz y voto) y BANHPROVI (solo voz). detallada del procedimiento. Reglamento Operativo Programa Bono para una Vida Mejor, 23 de junio de 2016, Artículos 10-11 (**R-29**)

El CTA se integraba por representantes de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Económico y CONVIVIENDA (con voz y voto) y BANHPROVI (solo voz). Reglamento Operativo Programa Bono para una Vida Mejor, 23 de junio de 2016, Artículos 10-11 (**R-29**); Manual del Programa AFD, 23 de febrero de 2018, Artículo 12 (**R-31**).

⁹¹ Reglamento Operativo Programa Bono para una Vida Mejor, 23 de junio de 2016, Artículo 9 (**R-29**).

comercializar los productos de vivienda social ⁹²;y (iv) las instituciones intermediarias (“Instituciones Intermediarias”), que administraban ahorros, rendimientos y créditos bajo supervisión de CONVIVIENDA⁹³, incluyendo las Instituciones Financieras Intermediarias (“**IFIs**”)⁹⁴ y las Instituciones Intermediarias Especiales (“**IIEs**”), que debían firmar un contrato de intermediación de recursos con BANHPROVI⁹⁵.

61. CONVIVIENDA operativizó los programas mediante un reglamento operativo que fue aprobado por la Resolución No. CTA-020/2016 del 23 de junio de 2016 (el “**Reglamento Operativo**”)⁹⁶, que establecía los criterios de otorgamiento de bonos, mientras que manuales específicos regulaban cada programa. El procedimiento general⁹⁷ exigía que los aspirantes presentaran su solicitud ante una IIE o un desarrollador, quienes verificaban los datos y formaban un expediente para remitirlo a CONVIVIENDA⁹⁸. CONVIVIENDA analizaba cada uno de los expedientes y el cumplimiento de los requisitos, para luego remitirlo al CTA para su aprobación y, de corresponder, emisión de un certificado de bono⁹⁹. Solo entonces las Instituciones Intermediarias podían solicitar el desembolso ante BANHPROVI¹⁰⁰⁻¹⁰¹.
62. En lo que aquí interesa, dentro de la categoría de programas de subsidios a la demanda, fueron aprobados el Programa Bono de Vivienda Para Una Vida Mejor¹⁰², el Programa Ahorro, Bono y Crédito (el “**Programa ABC**”)¹⁰³, y el Programa de Arrendamiento con Opción a Compra (el “**Programa ABA**”)¹⁰⁴, y el Programa de Apoyo Financiero al

⁹²Reglamento Operativo Programa Bono para una Vida Mejor, 23 de junio de 2016, Artículos 20-21 (**R-29**).

⁹³ Reglamento Operativo Programa Bono para una Vida Mejor, 23 de junio de 2016, Artículo 74 (**R-29**); Primera declaración de Héctor Estrada, 15 de diciembre de 2025, ¶ 12 ((**R-136**)).

⁹⁴ Reglamento Operativo Programa Bono para una Vida Mejor, 23 de junio de 2016, Artículo 17 (**R-29**).

⁹⁵ Reglamento Operativo Programa Bono para una Vida Mejor, 23 de junio de 2016, Artículo 18(b) (**R-29**).

⁹⁶ Reglamento Operativo Programa Bono para una Vida Mejor, 23 de junio de 2016 (**R-29**).

⁹⁷ Ver Primera Declaración de Héctor Estrada, 15 de diciembre de 2025, ¶ 13 (**R-136**.) para una explicación detallada del procedimiento.

⁹⁸ Reglamento Operativo Programa Bono para una Vida Mejor, 23 de junio de 2016, Artículos 51-52 (**R-29**).

⁹⁹ Reglamento Operativo Programa Bono para una Vida Mejor, 23 de junio de 2016, Artículo 63 y 64(4) (**R-29**).

¹⁰⁰ Reglamento Operativo Programa Bono para una Vida Mejor, 23 de junio de 2016, Artículo 64(5) (**R-29**).

¹⁰¹ En el caso de IFIs, los montos correspondientes a crédito y bono serían luego desembolsados de forma directa a los beneficiarios (postulación individual) o a los desarrolladores de acuerdo con las condiciones que hubieran acordado con ellos y con BANHPROVI (postulación conjunta). En el caso de IIEs los desembolsos se hacían de manera directa a los beneficiarios dado su vínculo directo con ellos. Reglamento Operativo Programa Bono para una Vida Mejor, 23 de junio de 2016, Artículo 64(7) (**R-29**).

¹⁰² Decreto Ejecutivo PCM-067-2014, 17 de octubre de 2014 (**R-27**). Dado que este programa no es objeto de la controversia, no es explicado en detalle en este Memorial.

¹⁰³ Decreto Ejecutivo PCM-067-2014, 17 de octubre de 2014, Artículo 1 (**R-27**).

¹⁰⁴ Resolución No. CTA-01-13/2015, 3 de septiembre de 2015 (**R-32**).

Desarrollador (el “**Programa AFD**”) ¹⁰⁵ (los “**Programas**”).

i. Programa Ahorro, Bono y Crédito (Programa ABC)

63. El Programa ABC buscó combinar apoyo público con esfuerzo familiar y crédito, con la intención de ampliar el acceso a vivienda a una proporción mayor de la población que no califica para subsidios completos, pero tampoco puede afrontar una vivienda por sus propios medios¹⁰⁶. El nombre “ABC” resume su lógica: Aporte (A) del hogar, Bono/Subsidio (B) estatal, y Crédito (C) de una institución financiera intermediaria.
64. El financiamiento del Programa ABC era de origen tripartito. Las familias realizaban un aporte inicial (prima o ahorro) cuantificado como un porcentaje del valor de la vivienda. Por su parte, el Estado otorgaba un bono que se descuenta del precio total de la vivienda, y que podía variar según ingreso y modalidad. El resto del costo se financiaba mediante un crédito hipotecario otorgado por una IFI.

ii. Programa de Arrendamiento con Opción a Compra Aporte, Bono, Arrendamiento (Programa ABA)

65. El Programa ABA (Aporte + Bono + Arrendamiento con opción a compra) fue incorporado a través de Resolución No. CTA-01-13/2015¹⁰⁷, y su regulación al *Instructivo Programa Arrendamiento con Opción a Compra* del CTA aprobado el 3 de septiembre de 2015 (el “**Instructivo del Programa ABA**”)¹⁰⁸. Bajo este esquema, la familia arrendaba la vivienda durante un período determinado —generando historial de pago— y conservaba la opción de adquirirla al finalizar el término¹⁰⁹.
66. El Instructivo del Programa ABA establecía dos modalidades de arrendamiento para la ejecución de este. La primera modalidad conllevaba un arrendamiento financiero en el que, al finalizar el plazo, el beneficiario adquiría el inmueble por escritura pública bajo una estructura asimilable a un contrato de leasing. La segunda modalidad permitía al beneficiario optar por adquirir la vivienda mediante un crédito hipotecario al finalizar el arrendamiento, obteniendo la liberación de la vivienda una vez abonada la totalidad del

¹⁰⁵ Manual del Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado, 23 de febrero de 2018 (**R-31**).

¹⁰⁶ Manual Operativo Programa Aporte, Bono y Crédito (**R-30**).

¹⁰⁷ Resolución No. CTA-01-13/2015, 3 de septiembre de 2015 (**R-32**).

¹⁰⁸ Instructivo del Programa ABA, 3 de septiembre de 2015 (**R-33**).

¹⁰⁹ Instructivo del Programa ABA, 3 de septiembre de 2015 (**R-33**).

crédito¹¹⁰.

67. En ambas modalidades, los beneficiarios debían suscribir con una IFI el contrato de arrendamiento¹¹¹. Dicha IFI administraba los contratos y se encargaba de intermediar los recursos a largo plazo (en redescuento) ante BANHPROVI¹¹². En caso de que el desarrollador decidiera financiar a los beneficiarios, los Arrendamientos Inter-Mac con recursos privados debían suscribir con BANHPROVI un contrato de intermediación de bono para actuar como IIE, debidamente registrada en CONVIVIENDA¹¹³.

iii. Programas de subsidio a la oferta - el Programa de Apoyo Financiero al Desarrollador (Programa AFD)

68. Dado el objetivo de dinamizar el sector de construcción de vivienda en interés social, el Programa AFD fue concebido desde su inicio como un programa temporal de subsidio a la oferta de viviendas: un programa de capital semilla que permitía la asignación anticipada de recursos del bono habitacional al desarrollador, otorgando un aporte adicional para el desarrollo de obras de infraestructura¹¹⁴.
69. Así, aquel desarrollador certificado que acreditase el cumplimiento de los requisitos correspondientes recibiría por adelantado la suma fija de Lempiras (“Lps.”) 90.000 (equivalente a USD 3.420 por unidad de vivienda)¹¹⁵. Dicha suma se encontraba conformada por (i) el bono habitacional al que calificara cada beneficiario bajo alguno de los esquemas de subsidio a la demanda¹¹⁶; y (ii) un componente adicional hasta alcanzar la suma de Lps. 90.000 en calidad de adelanto que el desarrollador debía reintegrar eventualmente¹¹⁷. El Manual del Programa AFD establecía expresamente que los recursos se utilizarían exclusivamente para la construcción de viviendas nuevas¹¹⁸.
70. A los efectos de posibilitar su ejecución, el Programa AFD requería la intervención de una

¹¹⁰ Instructivo del Programa ABA, 3 de septiembre de 2015 (R-33).

¹¹¹ Instructivo del Programa ABA, 3 de septiembre de 2015, pp. 10-14 (R-33).

¹¹² Instructivo del Programa ABA, 3 de septiembre de 2015, pp. 10-14 (R-33).

¹¹³ Instructivo del Programa ABA, 3 de septiembre de 2015, pp. 10-14 (R-33).

¹¹⁴ Manual del Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado, 23 de febrero de 2018, Artículo 2 (R-31).

¹¹⁵ Manual del Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado, 23 de febrero de 2018, Artículo 1 (R-31).

¹¹⁶ Manual del Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado, 23 de febrero de 2018, Artículos 3 y 7 (R-31).

¹¹⁷ Manual del Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado, 23 de febrero de 2018, Artículos 3 y 7 (R-31).

¹¹⁸ Manual del Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado, 23 de febrero de 2018, Artículo 5 (R-31).

IFI a elección del desarrollador que calificase las solicitudes de apoyo, administrando los recursos otorgados de manera anticipada y otorgando las garantías a favor de BANHPROVI por la totalidad de los recursos entregados por anticipado¹¹⁹. La presentación de una garantía por la totalidad de los fondos a recibir —sea bajo la forma de fianza o garantía bancaria— constituía un elemento indispensable del Programa AFD¹²⁰. Dicha garantía se tornaría ejecutable en caso de que el desarrollador incurriera en ciertas causales, incluyendo el uso indebido de los fondos o deficiencias en la calidad de las obras ejecutadas¹²¹.

71. Naturalmente, existía un límite a la cantidad de recursos disponibles, encontrándose circunscrito a subsidiar las primeras diez mil viviendas que distintos desarrolladores construyesen con el financiamiento del Fideicomiso de CONVIVIENDA¹²².

D. EL INGRESO DEL RESIDENCIAL LOS CASTAÑOS DE CHOLOMA AL NUEVO ESQUEMA DE POLÍTICA HABITACIONAL ADMINISTRADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS (CONVIVIENDA)

72. A medida que se aprobaron las nuevas regulaciones de vivienda, Inter-Mac Honduras manifestó a CONVIVIENDA su intención de acceder a los nuevos Programas. La atención brindada por CONVIVIENDA a Inter-Mac Honduras incluyó: (1) la suscripción del *Convenio de Concertación y Cooperación para la Masificación de Proyectos de Vivienda Social* (el “**Convenio de Concertación**”); (2) el abordaje de las consultas realizadas por los representantes de Inter-Mac Honduras acerca de su elegibilidad; (3) el trámite y aprobación de las autorizaciones para realizar postulaciones a los diferentes Programas; y (4) el inicio de la recepción de subsidios bajo el Programa ABA.

1. La suscripción del Convenio de Concertación y Cooperación para la Masificación de Proyectos de Vivienda Social

73. El 23 de enero de 2015, Inter-Mac Honduras, Hola Realty y CONVIVIENDA suscribieron el Convenio de Concertación, cuyo objeto fue establecer un marco de colaboración para la

¹¹⁹ Manual del Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado, 23 de febrero de 2018, Artículo 12(d) (R-31).

¹²⁰ Manual del Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado, 23 de febrero de 2018, Artículo 7 (R-31).

¹²¹ Manual del Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado, 23 de febrero de 2018, Artículo 8 (R-31).

¹²² Manual del Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado, 23 de febrero de 2018, Antecedentes (R-31).

promoción de soluciones habitacionales dignas.¹²³ Las partes se comprometieron a actuar dentro del esquema legal y operativo vigente: CONVIVIENDA facilitaría las reglamentaciones y directrices necesarias, mientras que Inter-Mac Honduras y Hola Realty gestionarían los subsidios vinculados con el Residencial.¹²⁴ CONVIVIENDA procuraría la entrega de los fondos "siempre y cuando [Inter-Mac Honduras y Hola Realty] cumplan con los procedimientos establecidos en los reglamentos de CONVIVIENDA".¹²⁵

74. Contrario a lo afirmado por los Demandantes —que describen a este acuerdo como un compromiso de provisión de financiamiento—¹²⁶, el Convenio de Concertación operó como un acuerdo marco de colaboración institucional, sin implicar compromiso alguno de financiamiento directo ni mucho menos otorgamiento automático de subsidios. Su función fue sentar las bases para que Inter-Mac Honduras y Hola Realty se integraran formalmente al sistema de Programas de vivienda de CONVIVIENDA.
75. En los meses siguientes, Inter-Mac Honduras debería requerir las autorizaciones y certificaciones exigidas por el Reglamento Operativo y la normativa de CONVIVIENDA para los Programas en que estuviese interesada. En simultáneo, Inter-Mac Honduras continuó con la suscripción de los Arrendamientos Inter-Mac, que no se vieron alterados o modificados respecto de aquellos firmados previo a la existencia de CONVIVIENDA¹²⁷.

2. Los funcionarios de CONVIVIENDA atendieron las consultas de Inter-Mac Honduras sobre la elegibilidad del Proyecto Habitacional Los Castaños de Choloma para los diferentes Programas

76. Funcionarios hondureños atendieron las consultas de Inter-Mac Honduras sobre la elegibilidad del Proyecto para cada programa. Los Demandantes describen estas comunicaciones como supuestas garantías de que todos los subsidios aplicaban a su Proyecto. Los documentos muestran algo muy diferente.
77. El primer programa por el que Inter-Mac Honduras se interesó fue el Programa ABC. Los Demandantes afirman que el Secretario de Estado les habría asegurado que

¹²³ Convenio de Concertación, 23 de enero de 2015 (C-13).

¹²⁴ Convenio de Concertación, 23 de enero de 2015 (C-13).

¹²⁵ Convenio de Concertación, 23 de enero de 2015 (C-13).

¹²⁶ Memorial de Demanda, ¶ 80 (“[...] *In the 2015 Cooperation Agreement, CONVIVIENDA, Inter-Mac, and Hola Realty committed to working collaboratively to promote and strengthen the Housing Project, with CONVIVIENDA agreeing to provide financing to eligible residents of the Housing Project*”).

¹²⁷ Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra Inter-Mac Honduras Posteriores a 2015, fechas varias (R-19).

“CONVIVIENDA agilizaría el proceso de selección y otorgamiento de ‘subsidijs e hipotecas’ a familias de acuerdo con el Programa ABC”¹²⁸. La representación hecha por los Demandantes es falsa. El 2 de febrero de 2015, el embajador de los EE. UU. en Honduras escribió al Secretario de Estado para consultar sobre el acceso al Programa ABC¹²⁹. El Secretario de Estado respondió el 23 de febrero¹³⁰, aclarando - en el párrafo que los Demandantes recortaron, que el otorgamiento de esos beneficios sería evaluado “de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de CONVIVIENDA”¹³¹.

78. El Residencial presentaba un obstáculo para acceder a los beneficios del Programa ABC: la reglamentación limitaba el otorgamiento de bonos a la adquisición de viviendas nuevas¹³². Las unidades construidas por los Demandantes habían sido construidas más de cuatro años antes, bajo la vigencia un régimen jurídico distinto¹³³. Esta limitación, no impedía el acceso al sistema, sino que exigía evaluar otros mecanismos previstos por CONVIVIENDA para atender situaciones diferentes —entre ellas, las de personas que ya se encontraban arrendando una vivienda y buscaban algún tipo de asistencia.
79. Los Demandantes comenzaron a operar el Programa ABA para los residentes de Los Castaños¹³⁴. Sin embargo, afirman que la Directora Ejecutiva de CONVIVIENDA les habría asegurado que todas las familias que Inter-Mac Honduras propusiera para recibir el subsidio serían aceptadas, con independencia de si cumplían o no con los demás requisitos que la reglamentación establece¹³⁵. Una vez más, de la sola lectura que los documentos que los Demandantes invocan puede observarse que esto no se condice con lo sucedido.
80. Al igual que hicieron con la carta del Secretario Ejecutivo, al citar la comunicación de la Directora de CONVIVIENDA del 10 de julio de 2015, los Demandantes vuelvan a cortar selectivamente su contenido, omitiendo que en dos párrafos diferentes, la Directora aclaró que las familias propuestas por Inter-Mac Honduras solo podrían acceder al Programa

¹²⁸ Memorial de Demanda, ¶ 81 (“[...] *the Secretary assured that CONVIVIENDA would expedite the process of selecting and issuing “subsidies and mortgages” to families under the ABC Program [...]*”).

¹²⁹ Comunicación del Embajador de los Estados Unidos de América en Honduras al Secretario de Estado de Honduras, 2 de febrero de 2015 (C-14).

¹³⁰ Comunicación SECM No. 111-2015 del Secretario de Estado de Honduras al Embajador de los Estados Unidos de América en Honduras, 23 de febrero de 2015 (C-15).

¹³¹ Comunicación SECM No. 111-2015 del Secretario de Estado de Honduras al Embajador de los Estados Unidos de América en Honduras, 23 de febrero de 2015 (C-15).

¹³² Ver *supra* § II.D.2.

¹³³ Ver *supra* § II.B.6.

¹³⁴ Primera Declaración de Héctor Estrada, 15 de diciembre de 2025, ¶¶ 27-28 (R-136).

¹³⁵ Memorial de Demanda, ¶ 87.

ABA “siempre y cuando cumplan con los requisitos planteados para dicho producto” y demás limitaciones aplicables¹³⁶. La comunicación no puede ser más clara:

Por este medio y en referencia a la inquietud planteada por INTERMAC sobre el otorgamiento de los bonos de vivienda a familias que apliquen para el Programa ABA (Arrendamiento con opción a Compra) que será manejado por CONVIVIENDA, tengo a bien notificarle que una vez sea aprobado dicho producto, esta institución podrá otorgar bonos de vivienda a todas aquellas familias que INTERMAC proponga, siempre y cuando cumplan con los requisitos planteados para dicho producto.

Es importante mencionar que los bonos podrán ser otorgados a aquellas familias que se hayan acogido previamente al Programa de Arrendamiento con Opción a Compra que maneja en la actualidad INTERMAC, siempre y cuando cumplan con la condición de requisitos enunciada anteriormente.

81. Lo expresado en esta carta —y que los Demandantes citan a medias—no es otra cosa que la descripción de cómo funciona el sistema de asistencia social en Honduras y —a estos efectos— en cualquier país del mundo. La asignación de un subsidio o de cualquier otro tipo de producto asistencial se encuentra sujeto al cumplimiento de condiciones específicas y de procedimientos para su otorgamiento. Presumir lo contrario simplemente desvirtúa el sistema de asistencia social.

3. La obtención de certificaciones por Inter-Mac Honduras

82. CONVIVIENDA dio curso a los procesos iniciados por Inter-Mac Honduras para obtener las autorizaciones requeridas:
83. *Primero*, Inter-Mac Honduras presentó solicitud para ser inscrita como IIE.¹³⁷ Tras la emisión del dictamen correspondiente,¹³⁸ el 13 de marzo de 2015 CONVIVIENDA certificó a Inter-Mac Honduras como IIE habilitada para los Programas de Vivienda para una Vida Mejor mediante la Certificación CNVAH-033-2015.¹³⁹
84. *Segundo*, el 21 de agosto de 2015 Inter-Mac Honduras solicitó su certificación como desarrollador.¹⁴⁰ El 31 de agosto de 2015 CONVIVIENDA la registró en tal rol mediante

¹³⁶ Oficio N° 143-2015 de CONVIVIENDA a Inter-Mac, 10 de julio de 2015 (C-78).

¹³⁷ Comunicación de INTER-MAC a CONVIVIENDA, 9 de marzo de 2015 (R-34).

¹³⁸ Dictamen CONVIVIENDA N° 034-IE-2015, 10 de marzo de 2015 (R-35).

¹³⁹ Comunicación de CONVIVIENDA a Inter-Mac con referencia CERTIFICACIÓN-CNVAH-033-2015 por la que se certifica a Inter-Mac como IIE, 13 de marzo de 2015 (R-36).

¹⁴⁰ Comunicación de INTER-MAC a CONVIVIENDA, 21 de agosto de 2015 (R-37).

el REGISTRO-CNVAH-095-2015.¹⁴¹

85. *Tercero*, el Proyecto fue registrado como proyecto de vivienda social mediante la Constancia CIFTA CONVIVIENDA 010-2015.¹⁴² El 11 de noviembre de 2015, Inter-Mac Honduras recibió su certificación para presentar solicitudes bajo el Programa ABA,¹⁴³ donde se le informó que el funcionamiento del Programa "se encuentra regido por el manual especial [...], el Reglamento Operativo y la normativa a la que dichos documentos refiere [...]".¹⁴⁴
86. *Cuarto*, el 13 de noviembre de 2015, Inter-Mac Honduras y BANHPROVI suscribieron el *Contrato Privado de Intermediación Especial para el Otorgamiento de Bono para los Programas para una Vivienda Mejor* (el "**Contrato de Intermediación 2015**"),¹⁴⁵ regulando el desembolso, uso y supervisión de los fondos transferidos por BANHPROVI.¹⁴⁶ La duración del Contrato era de un año.

4. El ingreso de Inter-Mac Honduras al Programa de Arrendamiento con Opción a Compra (Programa ABA) y la obtención de subsidios para los residentes del Residencial Los Castaños de Choloma

87. Habiéndose suscrito el Convenio de Concertación, evacuadas las consultas sobre la elegibilidad bajo los diferentes Programas y obtenidas las demás autorizaciones exigidas, Inter-Mac Honduras quedó plenamente habilitada a gestionar la tramitación de subsidios en favor de sus residentes en apego a lo dispuesto en la regulación aplicable. Aparentemente consciente de que los residentes de Los Castaños no cumplían con los requisitos requeridos para participar del Programa ABC —el cual solo aplicaba a la compra de viviendas nuevas—, Inter-Mac Honduras evitó presentar solicitudes de bonos en

¹⁴¹Comunicación de CONVIVIENDA a Inter-Mac con referencia REGISTRO-CNVAH-095-2015 por la que se certifica a Inter-Mac como desarrollador/promotor, 31 de agosto de 2015 (**R-38**).

¹⁴²Constancia CIFTA Ventanilla Única CONVIVIENDA N° 010-2015, 11 de mayo de 2015 (**C-73**).

¹⁴³Constancia del Director de Vivienda de CONVIVIENDA certificando que Inter-Mac Honduras está certificado por CONVIVIENDA como IIE y desarrollador, 11 de noviembre de 2015 (**C-81**).

¹⁴⁴Constancia del Director de Vivienda de CONVIVIENDA certificando que Inter-Mac Honduras está certificado por CONVIVIENDA como IIE y desarrollador, 11 de noviembre de 2015 (**C-81**).

¹⁴⁵Contrato de Intermediación, 13 de noviembre de 2015 (**C-82**).

¹⁴⁶Contrato de Intermediación, 13 de noviembre de 2015, Cláusula Sexta ("Obligaciones de la IIE") (**C-82**). Entre las obligaciones asumidas por Inter-Mac Honduras en su rol de IIE se encontraban cumplir con el marco legal vigente, garantizar el buen uso y manejo de los fondos trasladados en concepto de bono, y la remisión periódica de información sobre los beneficiarios.

relación con este Programa ABC en particular¹⁴⁷.

88. En cambio, Inter-Mac Honduras optó por acudir al Programa ABA, el programa específicamente diseñado para otorgar bonos a residentes bajo modalidad de arrendamiento con opción de compra. De conformidad con lo establecido en el Reglamento Operativo y el Instructivo del Programa ABA, Inter-Mac Honduras recibía la información de los residentes de Los Castaños y formaba un expediente con la postulación¹⁴⁸. Inter-Mac Honduras remitía entonces los expedientes a CONVIVIENDA para su análisis¹⁴⁹.
89. Tal como veíamos, los Demandantes no niegan en este Arbitraje haber accedido a cuantiosas sumas de dinero bajo el Programa ABA. Lo que los Demandantes alegan, en cambio, es que CONVIVIENDA se habría negado a otorgar subsidios a “todos” los residentes de Los Castaños, y no solo a aquellos que cumplieran con las condiciones para acceder a esos subsidios¹⁵⁰. El planteo de los Demandantes carece por completo de asidero.
90. En el caso particular de los subsidios bajo el Programa ABA, una vez recibidos los expedientes presentados por Inter-Mac Honduras, el Director de Vivienda de CONVIVIENDA remitía la documentación internamente para su revisión. En esta etapa intervenían distintas dependencias de CONVIVIENDA, incluyendo la Coordinación de Control de Expedientes y la Sección de Revisión y Dictámenes¹⁵¹. Ellas realizaban un análisis técnico y administrativo de la documentación presentada, verificando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo y en el Instructivo del Programa ABA¹⁵².
91. En algunos casos, tras la revisión inicial, se rechazó el otorgamiento del beneficio. Si bien las razones variaban según el tipo de observación, en el caso de Inter-Mac Honduras los rechazos incluyeron cuestiones relativas a la elegibilidad del beneficiario o el

¹⁴⁷ Nótese, a todo evento, que los Demandantes no acompañaron con su Memorial de Demanda ningún documento que acredite un rechazo por parte de Convivienda a sus solicitudes bajo este Programa, ni tampoco alegan que CONVIVIENDA haya incumplido norma alguna respecto del Programa ABC. Memorial de Demanda, ¶ 120 (limitándose a mencionar otros Programas).

¹⁴⁸ *Ver supra* § II.D.4.

¹⁴⁹ Compendio de presentaciones testigo de Inter-Mac Honduras para el Programa ABA, fechas varias, (R-39).

¹⁵⁰ Memorial de Demanda, ¶ 103.

¹⁵¹ Compendio de trámites testigo de la Coordinación de Control de Expedientes y de la Sección de Revisión y Dictámenes en la evaluación de presentaciones de Inter-Mac Honduras para el Programa ABA, fechas varias (R-40); Primera Declaración de Héctor Estrada, 15 de diciembre de 2025, ¶ 27 ((R-136).).

¹⁵² Compendio de trámites testigo de la Coordinación de Control de Expedientes y de la Sección de Revisión y Dictámenes en la evaluación de presentaciones de Inter-Mac Honduras para el Programa ABA (R-40); Primera Declaración de Héctor Estrada, 15 de diciembre de 2025, ¶ 27 ((R-136).).

cumplimiento de los criterios financieros establecidos¹⁵³. Otros expedientes, en cambio, no fueron rechazados de manera definitiva sino devueltos a Inter-Mac Honduras para su corrección o subsanación. En estos casos, CONVIVIENDA identificaba observaciones formales o técnicas que debían ser aclaradas o completadas para la prosecución del trámite¹⁵⁴.

92. Una vez superadas las instancias de revisión y subsanación, en caso de corresponder, los expedientes que cumplían con los requisitos eran remitidos al CTA del Fideicomiso por CONVIVIENDA¹⁵⁵. El CTA mantenía reuniones periódicas en las que repasaba el estado de situación, incluyendo la disponibilidad de fondos en el Fideicomiso CONVIVIENDA en tanto la aprobación y asignación de los bonos habitacionales se encontraba supeditado al presupuesto existente¹⁵⁶. Cuando la disponibilidad de fondos era insuficiente o limitada, CONVIVIENDA informaba tal circunstancia a Inter-Mac Honduras para que esta tomara las precauciones que considerase necesarias¹⁵⁷.
93. En caso de contar con disponibilidad de fondos para hacer frente a los subsidios requeridos, el CTA dictaba una resolución aprobando las solicitudes y otorgando los bonos a los beneficiarios¹⁵⁸. Inter-Mac Honduras era notificada de la aprobación de los bonos y, contra presentación de la documentación necesaria, podía solicitar ante BANHPROVI el efectivo desembolso de dichos fondos¹⁵⁹.
94. En este contexto, no se encuentra controvertido que, solo entre 2015 y 2016, el CTA de

¹⁵³ Compendio de casos testigo rechazados correspondientes a presentaciones de Inter-Mac Honduras para el Programa ABA, fechas varias (**R-41**); Primera Declaración de Héctor Estrada, 15 de diciembre de 2025, ¶ 27 (**R-136**).

¹⁵⁴ Compendio de casos testigo a subsanar correspondientes a presentaciones de Inter-Mac Honduras para el Programa ABA, fechas varias (**R-42**).

¹⁵⁵ Compendio de remisiones testigo al CTA de presentaciones de Inter-Mac Honduras para el Programa ABA, fechas varias (**R-43**).

¹⁵⁶ Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2015 (**R-44**); Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2016 (**R-45**); Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2018 (**R-46**); Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2019 (**R-47**); Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2020 (**R-48**); Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2021 (**R-49**); Contrato de Intermediación 2015, 13 de noviembre de 2015 (**C-82**).

¹⁵⁷ Notificaciones remitidas por CONVIVIENDA a Inter-Mac Honduras informando la baja disponibilidad de fondos del Fideicomiso CONVIVIENDA, fechas varias (**R-50**).

¹⁵⁸ Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2015 (**R-44**); Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2016 (**R-45**); Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2018 (**R-46**); Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2019 (**R-47**); Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2020 (**R-48**); Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2021 (**R-49**).

¹⁵⁹ Conciliación de Bonos Desembolsados a Inter-Mac Honduras, fechas varias (**R-51**).

CONVIVIENDA aprobó 333 bonos para residentes de Los Castaños¹⁶⁰, lo que resultó un flujo de fondos públicos por un total de Lps. 20.861.000 (equivalente aproximadamente a USD 908.976¹⁶¹).

95. Con posterioridad al otorgamiento de los subsidios, en ciertos casos, Inter-Mac Honduras solicitó la anulación o exclusión de determinados bonos. Estas solicitudes respondieron a razones como el desistimiento de los beneficiarios o cuestiones sobrevinientes que afectaron la capacidad económica de los residentes del Proyecto. En todos los casos, CONVIVIENDA dio curso a lo solicitado por Inter-Mac Honduras¹⁶².
96. Corresponde notar que, a la par que alegan en su Memorial de Demanda que Honduras habría denegado incorrectamente la asignación de subsidios bajo el Programa ABA, al mismo tiempo los Demandantes omiten por completo señalar cuáles serían los expedientes de residentes que habrían sido presuntamente rechazados de manera incorrecta. Tampoco señala la cantidad de esos expedientes, ni los motivos por los cuales fueron rechazados.

E. LA SALIDA DE CLARK REALTY CAPITAL, LLC DEL PROYECTO HABITACIONAL LOS CASTAÑOS DE CHOLOMA Y LA GESTIÓN DE NUEVOS SUBSIDIOS POR INTER-MAC HONDURAS

97. Los Demandantes relatan que ya en el año 2015 Clark habría decidido abandonar el Proyecto¹⁶³. Esto se concretaría en 2016 con la transferencia de acciones de Inter-Mac Holdings a la sociedad Education Model Towns LLC, constituida por Juan Carlos y Ernesto Arguello¹⁶⁴. A partir de este momento, los Demandantes afirman que se habrían denegado incorrectamente una serie de solicitudes hechas por Inter-Mac Honduras de acceder a los Programas AFD, ABC y ABA¹⁶⁵. Sin embargo, los hechos son muy distintos.

1. La continua disponibilidad de ABA para Inter-Mac Honduras luego de la aprobación de la Ley de Inclusión Financiera

98. Los Demandantes afirman que CONVIVIENDA habría abruptamente dejado de otorgar

¹⁶⁰ Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2015 (R-44); Actas del CTA relativas a casos de Inter-Mac Honduras, 2016 (R-45); Conciliación de Bonos Desembolsados a Inter-Mac Honduras, fechas varias (R-).

¹⁶¹ Según tipo de cambio promedio entre 2015 y 2016 de 1 USD = Lps. 22,95 (GSSC-04-01).

¹⁶² Compendio testigo de solicitudes de anulación de bonos presentadas por Inter-Mac Honduras para el Programa ABA, fechas varias (R-52).

¹⁶³ Memorial de Demanda, ¶ 95.

¹⁶⁴ Registro de Socios de Inter-Mac Holdings, Inc., 14 de febrero de 2023 (C-4). Ningún documento fue aportado por los Demandantes al expediente dando cuenta de en qué condiciones se llevó a cabo esta transferencia.

¹⁶⁵ Memorial de Demanda, ¶¶ 142-145, 221.

subsidios a partir de la segunda mitad de 2016¹⁶⁶. Sin embargo, son sus propios documentos los que desmienten esa caracterización y revelan un contexto que los Demandantes omiten presentar. Lejos de tratarse de una decisión arbitraria, hacia 2017 el Fideicomiso entró en una situación de estrés financiero que obligó a suspender temporalmente la emisión de bonos, hasta tanto se sancionara la Ley de Inclusión Financiera, tal como les fue expresamente comunicado a los Demandantes por la Directora Ejecutiva de CONVIVIENDA 14 de febrero de 2017, con el objetivo de evitar el colapso de losa¹⁶⁷.

99. En lugar de explicar este contexto, los Demandantes intentaron aprovechar la situación transitoria, solicitando, el 2 de agosto de 2017, que el Secretario de Estado de Honduras —autoridad ajena a la administración del Programa ABA— emitiera una carta confirmando de manera global que la totalidad de las viviendas del Proyecto estaría certificada para acceder a bonos y esquemas de financiamiento¹⁶⁸. Si bien el Secretario de Estado accedió a remitir una comunicación a CONVIVIENDA, en ella no confirmó lo solicitado, sino que se limitó a señalar que, una vez aprobada la Ley de Inclusión Financiera, la gestión de los subsidios debía realizarse “observando y cumpliendo, naturalmente, con los criterios de elegibilidad establecidos para las familias solicitantes de los bonos [del Programa ABA]”¹⁶⁹.
100. Precisamente eso fue lo que sucedió el 17 de agosto de 2017 tras la entrada en vigor de la Ley de Inclusión Financiera¹⁷⁰. Desde ese entonces, CONVIVIENDA asignó bonos de acuerdo con el Programa ABA, siendo Inter-Mac uno de sus principales beneficiarios¹⁷¹.

2. El intento de Inter-Mac Honduras de acceder al Programa de Apoyo Financiero al Desarrollador (Programa AFD) y su posterior abandono

101. En marzo de 2016, CONVIVIENDA recibió una solicitud de Hola Realty para ser incluida

¹⁶⁶ Memorial de Demanda, ¶ 100.

¹⁶⁷ Carta de Inter-Mac Honduras al Secretario de Estado de Honduras, 10 de agosto de 2017, p. 1 (“[...] *De acuerdo con la Directora Ejecutiva de CONVIVIENDA, Ingeniera Sireya Díaz, la suspensión responde a lo instruido en el Oficio UT-H2020-012-2017 con fecha del 14 de febrero de 2017 (el cual adjuntamos a la presente) en el cual se refiere la aprobación de la Ley de Inclusión Financiera como requisito previo para retomar varias gestiones de Los Castaños en CONVIVIENDA [...]*”) (C-93).

¹⁶⁸ Intercambio de correos electrónicos entre Hola Realty y el Secretario de Estado de Honduras, 2017 (C-90); Memorial de Demanda, ¶ 103.

¹⁶⁹ Comunicación UT-H2020-012-2017 del Secretario de Estado de Honduras al Comisionado Presidente de CONVIVIENDA, 14 de febrero de 2017 (C-12).

¹⁷⁰ Ley de Inclusión Financiera y Consolidación de Deudas, 17 de agosto de 2017 (R-53).

¹⁷¹ Ver Primera Declaración de Héctor Estrada, 15 de diciembre de 2025 y su anexo HE-0001.¹⁷¹ Ver Primera Declaración de Héctor Estrada, 15 de diciembre de 2025 (R-136) y su anexo HE-0001.

en el Programa AFD para la construcción de viviendas en el Residencial¹⁷². Sin embargo, y pese al intento de los Demandantes de omitirlo, en dicha oportunidad se le notificó que su solicitud presentaba deficiencias serias que imposibilitaban su trámite. En particular, CONVIVIENDA señaló que, en contravención del Manual del Programa AFD, la solicitud había sido presentada por la sociedad constructora, y no por la sociedad titular de los permisos y certificaciones —esto es, Inter-Mac Honduras— y que, además, contemplaba la construcción de un número de viviendas superior a las previamente certificadas por CONVIVIENDA para el Residencial¹⁷³.

102. No fue sino hasta el 24 de febrero de 2017 que Inter-Mac Honduras solicitó la incorporación al Programa AFD¹⁷⁴. Allí explicó su intención de acceder a Lps. 180.000.000 del financiamiento para la construcción de 2000 viviendas en el Residencial¹⁷⁵.
103. El 30 de marzo de 2017 —y según los Demandantes reconocen en su Memorial de Demanda¹⁷⁶— se le informó a los Demandantes que la presentación cumplía con los requisitos del Reglamento Operativo y del Manual del Programa AFD¹⁷⁷. No obstante, la solicitud aún se encontraba en estado de tramitación, razón por la cual se expuso expresamente que Inter-Mac Honduras era responsable de gestionar todos los trámites y presentar toda la documentación que le fuera solicitada¹⁷⁸.
104. En simultáneo, CONVIVIENDA continuó con el análisis y trámite interno de la solicitud. Esto incluyó la aprobación de una ampliación de la certificación para incluir las 2000

¹⁷² Oficio N° DPPV-087-2016 de CONVIVIENDA a Hola Realty, 1 de marzo de 2016 (**R-54**).

¹⁷³ Oficio N° DPPV-087-2016 de CONVIVIENDA a Hola Realty, 1 de marzo de 2016 (**R-54**).

¹⁷⁴ Nota de Inter-Mac Honduras al Jefe del Departamento de Proyectos y Programas de Vivienda de CONVIVIENDA solicitando la incorporación al Programa de Apoyo Financiero al Desarrollador (AFD), 24 de febrero de 2017 (**R-55**).

¹⁷⁵ Nota de Inter-Mac Honduras al Jefe del Departamento de Proyectos y Programas de Vivienda de CONVIVIENDA solicitando la incorporación al Programa de Apoyo Financiero al Desarrollador (AFD), 24 de febrero de 2017 (**R-55**).

¹⁷⁶ Memorial de Demanda, ¶ 106.

¹⁷⁷ Oficio N° 295-2017 de CONVIVIENDA a Inter-Mac, 30 de marzo de 2017 (**C-16**).

¹⁷⁸ Oficio N° 295-2017 de CONVIVIENDA a Inter-Mac, 30 de marzo de 2017 (“[...] *No obstante, lo anterior no exime la responsabilidad de Inter-Mac, S. de R.L. de gestionar o presentar los requisitos y/o documentación que le sea solicitada por CONVIVIENDA u otras Instituciones Gubernamentales, sea para la presente o futuras solicitudes sobre proyectos de vivienda social* [...]”) (**C-16**).

viviendas proyectadas¹⁷⁹, así como la emisión de dictámenes técnicos¹⁸⁰ y legales¹⁸¹. En particular, el dictamen emitido de la Unidad Legal de CONVIVIENDA recomendó que todo desembolso debía estar supeditado al efectivo cumplimiento de “cada uno de los requisitos” solicitados por la normativa aplicable¹⁸².

105. El 22 de mayo de 2017 tuvo lugar la sesión ordinaria de CONVIVIENDA en la que se sometió a su conocimiento y resolución la solicitud de Inter-Mac Honduras de ser incorporada al Programa AFD¹⁸³. Como consecuencia, se dictó la Resolución No. 6, haciendo lugar a la petición de Inter-Mac Honduras de acogerse y declarando la prefactibilidad técnica para la construcción de 2000 viviendas en el Residencial (la **“Declaración de Prefactibilidad Técnica”**)¹⁸⁴.
106. Para que el CTA aprobara el efectivo desembolso de Lps. 180.000.000, CONVIVIENDA instruyó a Inter-Mac Honduras para que continuara con las fases establecidas en el Manual del Programa AFD¹⁸⁵. Entre ellas, la necesidad de otorgar una garantía como condición previa al desembolso de los fondos:

Los fondos o recursos no se entenderán comprometidos en tanto (i) El Comité Técnico Administrativo del Fideicomiso de CONVIVIENDA, mediante Resolución, apruebe el traslado de los recursos; y (ii) El desarrollador no otorgue a favor del Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI), la garantía correspondiente según los recursos que le hayan sido aprobados¹⁸⁶.

107. Dicha Declaración de Prefactibilidad Técnica fue notificada a Inter-Mac Honduras el 31 de mayo de 2017, invitándola a continuar las gestiones para obtener la calificación de la IFI que intermediaría los recursos del Programa AFD ante BANHPROVI¹⁸⁷. Esta Declaración de Prefactibilidad Técnica tenía una vigencia de sesenta días desde recibida¹⁸⁸.

¹⁷⁹ Memorandum CONVIVIENDA DV-172-2017 del Director de Vivienda al Director de Programas y Proyectos de Vivienda de CONVIVIENDA, 12 de mayo de 2017 (**R-56**).

¹⁸⁰ Oficio N° DPPV-281-2017 del Director de Programas y Proyectos de Vivienda al Comisionado Presidente de CONVIVIENDA, 15 de mayo de 2017 (**R-57**).

¹⁸¹ Dictamen Legal UL-024-2017 del Jefe de la Unidad Legal de CONVIVIENDA, 16 de mayo de 2017 (**R-58**).

¹⁸² Dictamen Legal UL-024-2017 del Jefe de la Unidad Legal de CONVIVIENDA, 16 de mayo de 2017 (**R-58**).

¹⁸³ Acta de Sesión Ordinaria de CONVIVIENDA N° 011-2017, 22 de mayo de 2017 (**R-59**).

¹⁸⁴ Acta de Sesión Ordinaria de CONVIVIENDA N° 011-2017, 22 de mayo de 2017 (“[...] *Declarar la PREFACTIBILIDAD TÉCNICA para la construcción de DOS MIL (2000) viviendas en el Proyecto Habitacional CIUDAD RESIDENCIAL LOS CASTAÑOS DE CHOLOMA* [...]”) (**R-59**).

¹⁸⁵ Acta de Sesión Ordinaria de CONVIVIENDA N° 011-2017, 22 de mayo de 2017 (**R-59**).

¹⁸⁶ Acta de Sesión Ordinaria de CONVIVIENDA N° 011-2017, 22 de mayo de 2017 (**R-59**).

¹⁸⁷ Oficio N° 471-2021 de CONVIVIENDA a Inter-Mac Honduras, 31 de mayo de 2017 (**R-60**).

¹⁸⁸ Oficio N° 471-2021 de CONVIVIENDA a Inter-Mac Honduras, 31 de mayo de 2017 (**R-60**).

Es decir, Inter-Mac Honduras debía completar los siguientes pasos establecidos en el Manual del Programa AFD antes del 31 de julio de 2017, fecha en la cual expiraría la calificación técnica.

108. Sin embargo, eso no ocurrió. Inter-Mac Honduras solicitó la prórroga de la vigencia de la Declaración de Prefactibilidad Técnica del Proyecto en cinco ocasiones diferentes¹⁸⁹. Pese a que CONVIVIENDA efectivamente otorgó extensiones que prorrogaron la vigencia en cuestión por más de un año, Inter-Mac Honduras no dio cumplimiento a los requisitos exigidos para obtener la efectiva aprobación del desembolso de los fondos por parte del CTA¹⁹⁰.
109. Conforme manifestó el testigo Héctor Estrada, Director del Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos (“PVAH”), el único documento que existe en los registros de CONVIVIENDA es una constancia emitida el 15 de enero de 2018 por el Banco de Desarrollo Rural de Honduras S.A (“BANRURAL”)¹⁹¹. Dicho documento solo hace constar que BANRURAL:

[E]stá en la disposición de atender solicitud de crédito a la empresa INTER-MAC Honduras S. de R.L. hasta por un monto de L. 180.000.000 (Ciento ochenta millones de lempiras), para emisión de garantía bancaria a favor de CONVIVIENDA, [...] La solicitud estará sujeta a revisión del análisis respectivo de acuerdo a los requisitos de nuestra institución y a la normativa establecida por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS), por lo que se exonera de cualquier responsabilidad presente o futura proveniente de esta constancia¹⁹².

110. La constancia de BANRURAL en modo alguno constituye la fianza o garantía bancaria requerida por el Programa AFD para el desembolso de los fondos. En otras palabras, BANRURAL señaló su *disposición* para atender la solicitud, pero en ningún momento se hizo llegar la efectiva *emisión* de la garantía exigida por la reglamentación¹⁹³. Además, corresponde notar que el documento en cuestión refiere a una supuesta garantía a nombre

¹⁸⁹ Nota de Inter-Mac Honduras a CONVIVIENDA, 21 de julio de 2017 (**R-61**), Nota de Inter-Mac Honduras a CONVIVIENDA, 18 de septiembre de 2017 (**R-62**), Nota de Inter-Mac Honduras a CONVIVIENDA, 14 de noviembre de 2017 (**R-63**), Nota de Inter-Mac Honduras a CONVIVIENDA, 15 de enero de 2018 (**R-64**), Nota de Inter-Mac Honduras a CONVIVIENDA, 9 de marzo de 2018 (**R-65**).

¹⁹⁰ Oficio N° 633-2017 de CONVIVIENDA, 24 de julio de 2017; (**R-66**), Oficio N° 852-2017 de CONVIVIENDA, 19 de septiembre de 2017 (**R-67**); Oficio N° 1076-2017 de CONVIVIENDA, 24 de noviembre de 2017 (**R-68**), Oficio N° 084-2018 de CONVIVIENDA, 29 de enero de 2018 (**R-69**), Constancia de Prórroga de la Declaración de Prefactibilidad Técnica, 17 de abril de 2018 (**R-70**).

¹⁹¹ Primera Declaración de Héctor Estrada, 15 de diciembre de 2025, ¶¶ 30-32 (**R-136**).

¹⁹² Constancia BANRURAL, 15 de enero de 2018 (**R-71**).

¹⁹³ Constancia BANRURAL, 15 de enero de 2018 (**R-71**).

de CONVIVIENDA y no de BANHPROVI como pide la regulación¹⁹⁴.

111. No habiendo nuevas solicitudes de prórroga de parte de Inter-Mac Honduras, la validez de la Declaración de Prefactibilidad Técnica expiró el 17 de octubre de 2018¹⁹⁵. Al no haberse cumplido las exigencias de la Declaración de Prefactibilidad Técnica, el CTA no podía dar curso al trámite ni emitir la resolución aprobatoria necesaria para que Inter-Mac Honduras pudiera obtener el efectivo desembolso de los fondos. En palabras de la Declaración de Prefactibilidad Técnica, los fondos nunca se encontraron comprometidos al Residencial.

3. Inter-Mac Honduras hizo gestiones para impulsar una reforma del Programa Ahorro, Bono y Crédito (Programa ABC) a fines de que se otorgasen bonos a casas “usadas”

112. Según veíamos, Inter-Mac Honduras no presentó solicitudes de acceso al Programa ABC, siendo este un programa destinado a la adquisición de viviendas nuevas, y teniendo a su disposición los demás Programas ya vistos hasta aquí¹⁹⁶. Pese a ello, en su Memorial de Demanda, los Demandantes sostienen que Honduras habría incurrido en un supuesto “cambio de posición repentino y arbitrario” en 2017 al presuntamente limitar este tipo de financiamiento a casas nuevas¹⁹⁷. Es por esto por lo que alegan que incluso hicieron acercamientos con funcionarios para lograr el cambio de la normativa¹⁹⁸. Este relato de los Demandantes posee defectos evidentes.
113. Contrario a lo que ahora sostienen los Demandantes en este Arbitraje, nada en la regulación del Programa ABC puede considerarse “repentino”¹⁹⁹. Esto se ve confirmado por el hecho de que, luego de mantener conversaciones a mediados de 2015 con funcionarios hondureños, fue la propia Inter-Mac quien desistió de presentarse al Programa ABC, entendiendo que era el Programa ABA el que mejor se ajustaba a las necesidades del Residencial²⁰⁰.
114. Tampoco puede considerarse a este requisito del Programa ABC sea “arbitrario”. El

¹⁹⁴ Manual del Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado, 23 de febrero de 2018, Artículo 13 (“Responsabilidades de los participantes. [...] 3) INSTITUCIONES FINANCIERAS INTERMEDIARIAS. [...] B) Otorga al promotor/desarrollador Garantía Bancaria o fianza a simple requerimiento a favor de BANHPROVI, por la totalidad de los recursos anticipados del Programa AFD [...]”) (énfasis agregado) (R-31).

¹⁹⁵ Constancia de Prórroga de la Declaración de Prefactibilidad Técnica, 17 de abril de 2018 (R-70).

¹⁹⁶ Ver *supra* §§ II.D.

¹⁹⁷ Memorial de Demanda, ¶ 109.

¹⁹⁸ Memorial de Demanda, ¶ 111.

¹⁹⁹ Memorial de Demanda, ¶ 109.

²⁰⁰ Ver *supra* § II.D.4.

propósito de esta normativa no era otro que incentivar la construcción de nuevas viviendas por los desarrolladores, lo cual generaba a su vez nuevos empleos. Esto no lo dice Honduras, sino los propios Demandantes. En una carta dirigida a la Directora Ejecutiva de CONVIVIENDA el 26 de septiembre de 2017, el Sr. Ernesto Arguello se refirió expresamente a la condición de antigüedad de las viviendas y expresó: “[...] Entendemos y apoyamos el propósito de dicha normativa en función de la generación de empleo [...]”²⁰¹.

115. Es por esto por lo que, como los Demandantes terminan aceptando en su Memorial de Demanda, esta discusión no refiere a la aplicación correcta o incorrecta de un programa de subsidios y créditos hipotecarios (en este caso, el Programa ABC), sino a los intentos de Inter-Mac Honduras de lograr que se modifique la normativa. Puesta la discusión en estos términos, son los Demandantes quienes comentan que la estrategia aplicada habría consistido en abordar a la Sra. Falck, la nueva Presidenta Ejecutiva de BANHPROVI desde julio de 2018, a efectos de lograr que esta institución modifique sus normas internas y otorgue créditos hipotecarios bajo el Programa ABC a los residentes de Los Castaños ²⁰².
116. Los Demandantes afirman que, en ese contexto, la Presidenta Ejecutiva de BANHPROVI les habría comunicado que “BANHPROVI estaría adoptando un nuevo producto financiero que habilitaría a las IFIs a otorgar hipotecas de largo plazo a residentes de ‘Los Castaños de Choloma’”, aun cuando hubiesen vivido en sus casas por más de un año, es decir, aun cuando estas no sean nuevas²⁰³. En sustento de esta descripción los Demandantes incorporan un correo electrónico aislado de la Sra. Falck en el que, sin mencionar programa alguno, se dice que el “[P]royecto podría ser elegible para los subsidios del Estado”²⁰⁴.
117. Varios aspectos del infundado relato de los Demandantes lo vuelven inverosímil. Las políticas de vivienda y su reglamentación correspondían a CONVIVIENDA, de allí que no hace sentido alguno que los Demandantes hubieran discutido reformas al Programa

²⁰¹ Carta de Inter-Mac Honduras a la Directora Ejecutiva de CONVIVIENDA, 26 de septiembre de 2017, p. 3 (C-70) (énfasis agregado).

²⁰² Memorial de Demanda, ¶ 111 (“*The Arguellos viewed Ms. Falck’s appointment as a new opportunity to move forward. Juan Carlos communicated with Ms. Falck to request the issuance of mortgages to the residents of the Housing Project under the ABC Program [...]*”).

²⁰³ Memorial de Demanda, ¶ 112 (“*Ms. Falck and other representatives from BANHPROVI spoke with the Arguellos on 26 July 2018. During this conversation, Ms. Falck informed Claimants that BANHPROVI would be adopting a new financial product that would enable IFIs to issue long-term mortgages to residents of “Los Castaños de Choloma” who had been living in their homes for more than a year*”).

²⁰⁴ Correo electrónico de Mayra Falck (BANHPROVI) a Juan Carlos Arguello (Inter-Mac Honduras), 3 de agosto de 2018 (C-99).

ABC con BANHPROVI, que se limitaba a ser el fiduciario de los fondos para los Programas y que estaba obligado a obedecer las reglamentaciones de CONVIVIENDA. Tampoco hace sentido que BAHPROVI haya ofrecido a los Demandantes un supuesto producto financiero, pero no exista un solo documento en que se deje constancia de qué producto era, cuáles eran sus condiciones o bajo qué regulaciones estaba siendo concedido.

118. El relato de los Demandantes falla porque simplemente no se condice con lo que sucedió: BANHPROVI nunca ofreció un nuevo producto financiero, mucho menos bajo el Programa ABC. En su correo electrónico del 3 de agosto de 2018, la Presidenta Ejecutiva de BANHPROVI comunicó que el “[P]royecto podría ser elegible para los subsidios del Estado acompañado del financiamiento que pueda dar un intermediario financiero”²⁰⁵. Mientras que el correo electrónico no especifica a qué programa alude, debe notarse que el asunto del correo electrónico es “Cuadro de pagos mensuales y saldos de clientes del Residencial Los Castaños de Choloma”²⁰⁶. Este dato no es menor, puesto que el contexto del correo adjuntado solo puede estar refiriéndose al Programa ABA, esto es, los únicos clientes que a la fecha tenían relación con BANHPROVI²⁰⁷.
119. Esto es confirmado, de manera explícita, por un documento generado por la propia Inter-Mac Honduras apenas semanas después. Poniendo al descubierto la confusión que intentaron crear en su Memorial de Demanda —imputándole a BANHPROVI una supuesta propuesta de crear un nuevo “producto financiero”—, el 9 de octubre de 2018 Juan Carlos Arguello dirigió una carta a la Sra. Falck en la que clarifica cuál es el “producto” al que hacen referencia. Y resultó el mismo que siempre existió: el Programa ABA. En palabras del Demandante:

[...] Tal como le compartimos en la reunión de julio, el financiamiento a residentes que ocupan sus viviendas bajo contratos de arrendamiento con opción a compra está contemplado en el instructivo del Producto ABA Aporte-Bono-Arrendamiento, aprobado el 23 de junio de 2016 por el Comité Técnico Administrativo (CTA) del Fideicomiso para el Programa Nacional de Vivienda

²⁰⁵ Correo electrónico de Mayra Falck (BANHPROVI) a Juan Carlos Arguello (Inter-Mac Honduras), 3 de agosto de 2018 (C-99).

²⁰⁶ Correo electrónico de Mayra Falck (BANHPROVI) a Juan Carlos Arguello (Inter-Mac Honduras), 3 de agosto de 2018 (C-99).

²⁰⁷ Correo electrónico de Mayra Falck (BANHPROVI) a Juan Carlos Arguello (Inter-Mac Honduras), 3 de agosto de 2018 (C-99).

- comité en el cual participa BANHPROVI - bajo la figura de “ABA con Crédito Hipotecario” [...]”²⁰⁸.

120. Es este Programa ABA, y no el Programa ABC, el que ofrecía la posibilidad a Inter-Mac Honduras de acceder al tipo de facilidad financiera buscada. Y eso fue lo que BANHPROVI le transmitió a los Demandantes antes sus consultas, sin necesidad de modificar el Programa ABC o de inventar un producto financiero.

4. El continuo aprovechamiento del Programa de Arrendamiento con Opción a Compra (Programa ABA) por Inter-Mac Honduras hasta su terminación

121. En septiembre de 2018, y a la par que BANHPROVI clarificaba a Inter-Mac Honduras la disponibilidad del Programa ABA, ambas entidades ingresaron en un nuevo acuerdo de intermediación, el Contrato Privado de Intermediación Especial para el Otorgamiento de Bono para los Programas para una Vivienda Mejor (el “**Contrato de Intermediación 2018**”)²⁰⁹. Habiendo vencido el anterior, que sólo tenía la vigencia de un año, Inter-Mac Honduras y BANHPROVI firmaron un segundo contrato de iguales características, pero de duración indefinida, sujeto únicamente a la condición de que se agoten los fondos disponibles para realizar asignaciones²¹⁰.
122. En estos términos es que Inter-Mac Honduras continuó haciendo uso de la facilidad ofrecida por el Programa ABA en favor de los residentes de Los Castaños. En su Memorial de Demanda, los Demandantes se aquejan —sin fundamento alguno— de que supuestamente CONVIVIENDA habría denegado el acceso de Inter-Mac Honduras a créditos hipotecarios bajo el Programa ABA²¹¹. Una vez más, los Demandantes hacen este tipo de afirmaciones sin especificar cuáles serían los expedientes supuestamente rechazados, los motivos del supuesto error o cualquier otro dato que permita identificar a qué solicitud se estarían refiriendo.
123. Lo cierto es que, como resultado del Programa ABA, Inter-Mac Honduras obtuvo la aprobación del CTA y el efectivo desembolso de 865 bonos, equivalentes a una suma de Lps. 80.245.000²¹² (equivalentes a USD 3,4 millones). Esto implica que más de un 50%

²⁰⁸ Correo electrónico de Mayra Falck (BANHPROVI) a Juan Carlos Arguello (Inter-Mac Honduras), 3 de agosto de 2018 (C-99).

²⁰⁹ Contrato de Intermediación, 10 de septiembre de 2018 (C-20).

²¹⁰ Contrato de Intermediación, 10 de septiembre de 2018 (C-20).

²¹¹ Memorial de Demanda, ¶ 120.

²¹² Conciliación de Bonos Desembolsados a Inter-Mac Honduras (R-51).

del total de las familias que residen en Los Castaños recibieron efectivamente fondos públicos para subsidiar sus viviendas:

Año	Cantidad de bonos	Monto en Lempiras (Lps.)
2015	232	\$13.695.000
2016	98	\$7.210.000
2018	210	\$22.750.000
2019	259	\$28.840.000
2020	53	\$6.125.000
2021	13	\$1.625.000
Total	865	\$80.245.000

124. Conforme se hallaba previsto en la normativa y en el Contrato de Intermediación 2018, de todas formas, el Programa ABA llegó a su fin cuando se agotaron pro completo los fondos disponibles en el Fideicomiso. Esto sucedió recién el 7 de julio de 2021, momento en que se comunicó a Inter-Mac Honduras que se había alcanzado la cuota disponible del Programa ABA²¹³.

F. LA CRISIS HABITACIONAL GENERADA EN LA REPÚBLICA DE HONDURAS POR FENÓMENOS CLIMÁTICOS Y LAS REFORMAS INTRODUCIDAS A LOS PROGRAMAS HABITACIONALES

125. En su Memorial de Demanda, los Demandantes alegan que, después de negarse arbitrariamente a otorgar créditos hipotecarios en relación con viviendas usadas, Honduras habría decidido modificar su regulación interna para eliminar dicha exigencia²¹⁴. En particular, acusan a Honduras de haber introducido cambios arbitrarios en la reglamentación de los Programas y de hasta haber querido perjudicar a Inter-Mac Honduras con las modificaciones introducidas²¹⁵. Sin embargo, nada de esto es cierto.
126. En el año 2020, además de enfrentar los efectos de la pandemia del COVID-19, la República de Honduras debió soportar las graves consecuencias provocadas por dos fenómenos climáticos casi sin precedentes: los huracanes ETA e IOTA. Estos eventos derivaron en una fuerte crisis habitacional haciendo imprescindible la adopción de medidas por parte del Estado para paliar sus efectos.

²¹³ Oficio N° 609-2021 de CONVIVIENDA a Inter-Mac Honduras, 7 de julio de 2021 (C-31).

²¹⁴ Memorial de Demanda, ¶ 128.

²¹⁵ Memorial de Demanda, ¶¶ 138-145.

127. A continuación, repasaremos: (1) el impacto de los Huracanes en la República de Honduras; y (2) las reformas introducidas a los Programas de vivienda.

1. Los huracanes ETA e IOTA de noviembre de 2020 y la crisis habitacional

128. Históricamente, Honduras ha sido un país vulnerable a las amenazas naturales: tan solo entre 1970 y 2019 se registraron más de 80 desastres naturales, 67 de ellos de origen hidrometeorológico o climático²¹⁶. En ese marco, la temporada de huracanes del Atlántico de 2020 fue la más activa registrada y la quinta consecutiva en superar el promedio histórico²¹⁷, debido a la concurrencia de dos fenómenos de gran magnitud: los huracanes ETA e IOTA.
129. El primero en impactar fue ETA. De categoría 4 y con vientos de hasta 240 km/h, ETA tocó tierra en Nicaragua el 4 de noviembre y luego se desplazó a Guatemala y Honduras²¹⁸, donde produjo lluvias torrenciales con acumulaciones de hasta 635 mm en casi todo el territorio hondureño²¹⁹. A penas unos días después, el 13 de noviembre de 2020 se formó IOTA, el huracán más poderoso de la temporada²²⁰. Con una categoría de 5 y con vientos de hasta 260 km/h, agravó de manera extrema las contingencias ya producidas por ETA²²¹.
130. La ocurrencia casi simultánea de ETA e IOTA significó una verdadera catástrofe, calificada como la “peor tragedia haya golpeado al país en la historia”²²². Según datos del

²¹⁶ Banco Interamericano de Desarrollo y Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2021) “Evaluación de los efectos e impactos de la tormenta tropical ETA y el huracán Iota en Honduras”, p. 7 (“[...] Destacan los desastres generados por los huracanes Fifi en 1974 y Mitch en 1998, que causaron 8.000 y 14.000 muertes, respectivamente. Las tormentas se han hecho cada vez más frecuentes en este país. Entre ambos huracanes hubo seis tormentas, y entre el huracán Mitch y la tormenta tropical Eta y el huracán Iota, ocurrieron 11 tormentas tropicales [...]”) (R-72).

²¹⁷ Banco Interamericano de Desarrollo y Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2021) “Evaluación de los efectos e impactos de la tormenta tropical ETA y el huracán Iota en Honduras”, p. 7 (R-72).

²¹⁸ “Huracanes Eta e Iota: la crisis humanitaria que dejaron en Centroamérica las tormentas (agravada por la pandemia)”, BBC Mundo, 31 de diciembre de 2020. Disponible en <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-55479861> (R-72).

²¹⁹ Banco Interamericano de Desarrollo y Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2021), “Evaluación de los efectos e impactos de la tormenta tropical ETA y el huracán Iota en Honduras”, p. 32 (R-72).

²²⁰ Banco Interamericano de Desarrollo y Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2021) “Evaluación de los efectos e impactos de la tormenta tropical ETA y el huracán Iota en Honduras”, p. 35 (R-72).

²²¹ Banco Interamericano de Desarrollo y Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2021). “Evaluación de los efectos e impactos de la tormenta tropical ETA y el huracán Iota en Honduras”, pp. 34 y 35 (R-72).

²²² “Huracanes Eta e Iota: la crisis humanitaria que dejaron en Centroamérica las tormentas (agravada por la pandemia)”, BBC News Mundo, 31 de diciembre del 2020, disponible en <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-55479861> (R-72).

BID, más de 3,9 millones de personas resultaron afectadas, con 95 fallecidos y 10 desaparecidos²²³⁻²²⁴. A ello se suman ingentes daños materiales, con costos materiales estimados en Lps. 52.000 millones—aproximadamente USD 2.100 millones²²⁵—, graves consecuencias en vivienda²²⁶, educación²²⁷ y salud²²⁸.

131. La zona norte del país, y específicamente el Valle de Sula, fue la región más golpeada²²⁹. Según lo reportado por la Universidad Nacional Autónoma de Honduras, el Departamento de Cortés concentró el 55% de las personas evacuadas por las inundaciones, registrando además una de las mayores pérdidas materiales del país²³⁰. En la Municipalidad de Choloma, el Comité de Emergencia Municipal (“CODEM”) documentó daños abrumadores: decenas de kilómetros de carreteras destruidas o dañadas, kilómetros de bordos de contención fluvial arrasados o comprometidos, miles de viviendas inundadas o destruidas, y más de 54.000 personas damnificadas, muchas de las cuales requirieron refugio en albergues temporales²³¹.

2. El Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos (PVAH) y la

²²³ Banco Interamericano de Desarrollo y Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2021) “Evaluación de los efectos e impactos de la tormenta tropical ETA y el huracán Iota en Honduras”, p. 22 (**R-72**).

²²⁴ Ver Oficina de Naciones Unidas de Honduras (ONU), “Informe Situación No. 10. Honduras: Tormentas Tropicales Eta e Iota”, del 14 de abril del 2021 (**R-74**), reportando que más de 3 millones de personas fueron afectadas por la inseguridad alimentaria y 417.000 personas recibieron un impacto alto o muy alto por ETA e IOTA.

²²⁵ Banco Interamericano de Desarrollo y Comisión Económica para América Latina y el Caribe “Evaluación de los efectos e impactos de la tormenta tropical ETA y el huracán Iota en Honduras” (2021), p. 236 (**R-72**).

²²⁶ Universidad Nacional Autónoma de Honduras y Observatorio Demográfico Universitario “Impactos socioeconómicos de la tormenta tropical Eta y el huracán Iota en Honduras y su relación con el ODS 13, 2020”. Boletín N° 13 (2021), p. 7. (“En el sector vivienda fueron afectados al menos 5% de los 1,8 millones de viviendas ocupadas del país. La mayor parte del daño se experimentó en cuatro departamentos: Copán, Cortés, Olancho y Yoro; estos departamentos representan 37% de todas las unidades de vivienda ocupadas a nivel nacional, pero 82% experimentaron daños y destrucción de viviendas. Este porcentaje aumenta a 88% para estas cuatro jurisdicciones si se incluyen todas las viviendas afectadas [...]”) (**R-75**).

²²⁷ Universidad Nacional Autónoma de Honduras y Observatorio Demográfico Universitario “Impactos socioeconómicos de la tormenta tropical Eta y el huracán Iota en Honduras y su relación con el ODS 13, 2020”. Boletín N° 13 (2021), p. 7 (**R-75**).

²²⁸ Banco Interamericano de Desarrollo y Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2021). “Evaluación de los efectos e impactos de la tormenta tropical ETA y el huracán Iota en Honduras”, p. 67 (**R-72**).

²²⁹ “Huracanes Eta e Iota: la crisis humanitaria que dejaron en Centroamérica las tormentas (agravada por la pandemia)”, BBC News Mundos, 31 de diciembre de 2020, disponible en <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-55479861> (**R-73**).

²³⁰ Universidad Nacional Autónoma de Honduras y Observatorio Demográfico Universitario “Impactos socioeconómicos de la tormenta tropical Eta y el huracán Iota en Honduras y su relación con el ODS 13, 2020”. Boletín N° 13 (2021), p. 5 (**R-75**).

²³¹ Comité de Emergencia Municipal (CODEM). Informe general de los daños por las tormentas tropicales ETA e IOTA en el Municipio de Choloma, 28 de enero de 2021, pp. 1-2 (**R-76**).

reforma a los Programas de vivienda

132. En respuesta a la crisis habitacional experimentada, se hizo imprescindible flexibilizar el acceso a la asistencia estatal para las personas afectadas. Así, la Comisión Fiduciaria del Banco Central de Honduras, entidad técnica de un fideicomiso creado entre el Banco Central de Honduras y BANHPROVI para atender los efectos fenómenos climáticos y crisis económicas, dispuso la creación del Producto “Vivienda para una Vida Mejor”²³². La creación de este nuevo producto fue comunicada mediante circular el 18 de enero de 2021 por BANHPROVI²³³.
133. Actuando como banco de segundo piso, en su calidad de administradora del referido fideicomiso con el Banco Central de Honduras, BANHPROVI informó a las IFI involucradas en los Programas de CONVIVIENDA que, entre otros cambios, se había autorizado la compra de viviendas usadas mediante créditos hipotecarios. El motivo detrás de esta medida era —según BANHPROVI hizo saber— frenar los efectos causados por los fenómenos climáticos, la recesión económica y la crisis financiera internacional que impactaron de lleno en la economía nacional²³⁴.
134. En mayo de 2021, CONVIVIENDA también enmendó el Programa ABC²³⁵. Entre las demás modificaciones, y según CONVIVIENDA hizo comunicar a las IFIs, el nuevo Programa ABC pasaría a contemplar la incorporación de bonos para la adquisición de vivienda usada.²³⁶ De esta manera, se buscó poner mayores instrumentos financieros en favor de las familias que se habían visto afectadas por los huracanes a fines de que pudiesen recuperar su vivienda.
135. A pesar de la disponibilidad de estos dos productos puestos a disposición de los desarrolladores, ninguna constancia se tiene de que Inter-Mac Honduras hubiese intentado acceder a ellos. Es más, los Demandantes tampoco afirman haberlo hecho en su Memorial de Demanda.
136. Sin embargo, y como ya se hallaba previsto, el Contrato de Fideicomiso que financiaba los Programas de CONVIVIENDA llegó a su fin el 31 de diciembre de 2021, expirando su

²³² Circular BANHPROV No. PE-04/2021, 18 de enero de 2021, p. 1 (C-110).

²³³ Circular BANHPROV No. PE-04/2021, 18 de enero de 2021, p. 1 (C-110).

²³⁴ Circular BANHPROV No. PE-04/2021, 18 de enero de 2021, p. 1 (C-110).

²³⁵ Enmienda al Programa Aporte, Bono y Crédito, mayo de 2021 (C-115).

²³⁶ Circular BANHPROVI No. PE-31/2021, 8 de junio de 2021 (C-114); Enmienda al Programa Aporte, Bono y Crédito, mayo de 2021 (C-115).

plazo. Es por esta razón que ambas entidades acordaron suscribir el *Contrato de administración de Recursos del Liquidado Contrato de Administración de Fondos para el Otorgamiento del Subsidio a los Programas de CONVIVIENDA*, estableciendo compromisos para gestionar el pago de los bonos pendientes y la recuperación de recursos²³⁷.

137. Desde entonces, el sistema de asistencia social para el acceso a vivienda quedó dividido en tres sistemas:

- Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos (PVAH): Tras la liquidación del Fideicomiso, el Decreto Ejecutivo PCM 005-2022 creó el PVAH como ente desconcentrado,²³⁸ absorbiendo los programas existentes, tanto de otras entidades como de CONVIVIENDA²³⁹. Se dictó un reglamento especial para la liquidación ordenada²⁴⁰, facultando a PVAH a realizar aprobaciones de bonos previamente comprometidos²⁴¹²⁴²²⁴³.
- Programas desconcentrados en que BANHPROVI continuó involucrado como banco de segundo piso: Continuaron vigentes programas creados al amparo de otras instituciones públicas, incluyendo el fideicomiso especial entre el Banco Central de Honduras y BANHPROVI.
- Productos financieros independientes creados por BANHPROVI en su calidad de banco de primer piso: Continuaron vigentes programas creados al amparo de otras instituciones públicas, incluyendo el fideicomiso especial entre el Banco Central de Honduras y BANHPROVI.

²³⁷ Contrato de Administración de Recursos del Liquidado Fideicomiso CONVIVIENDA, Cláusula primera (R-77).

²³⁸ Decreto Ejecutivo PCM-005-2022, 6 de abril de 2022, Artículo 10 (R-78).

²³⁹ Decreto Ejecutivo PCM-005-2022, 6 de abril de 2022, Artículo 10 (R-78).

²⁴⁰ Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos CONVIVIENDA. 2023. Reglamento para el manejo y control de la operatividad de los programas de convivencia en el período de liquidación y vigencia del contrato de administración del liquidado fideicomiso, Artículo 5 (R-79).

²⁴¹ Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos CONVIVIENDA. 2023. Reglamento para el manejo y control de la operatividad de los programas de convivencia en el período de liquidación, Artículo 6 (R-79).

²⁴² Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos CONVIVIENDA. 2023. Reglamento para el manejo y control de la operatividad de los programas de convivencia en el período de liquidación, Artículo 7 (R-79).

²⁴³ Como menciona Héctor Estrada en su declaración testimonial, PVAH se encuentra actualmente en proceso de realizar una auditoría de CONVIVIENDA para detectar cualquier irregularidad existente tras la liquidación de los programas y el Fideicomiso. Ver Primera Declaración de Héctor Estrada, 15 de diciembre de 2025 (R-136).

138. Los Demandantes centran su reclamo en el último sistema: los productos financieros individuales de BANHPROVI como banca de primer piso. Alegan que ciertas medidas habrían sido arbitrarias, impidiéndoles acceder de manera discriminatoria a estos productos.²⁴⁴ No obstante, nada de esto sucedió.
139. El 2 de junio de 2022, BANHPROVI publicó la Circular Nro. PE-11/2022 creando el producto financiero «Esta casa es mía», destinado al otorgamiento de créditos hipotecarios de largo plazo para viviendas nuevas y usadas.²⁴⁵ El producto introdujo mejoras —reducción de tasa de interés y extensión del plazo hipotecario—, aunque la Circular no establecía los protocolos de otorgamiento, por lo que no se encontraba operativo.
140. Según los Demandantes, en agosto de 2022 Inter-Mac Honduras inició un proceso de precalificación ante BANHPROVI para evaluar su elegibilidad.²⁴⁶ Tratándose de un producto no operativo, ese análisis preliminar no sustituía la presentación formal de solicitudes, que debía efectuarse una vez disponible el proceso.
141. En septiembre de 2022, BANHPROVI aprobó la inclusión de vivienda usada y segunda vivienda para los productos de banca de primer piso.²⁴⁷ Sin embargo, Inter-Mac Honduras no presentó ninguna solicitud formal de crédito hipotecario.
142. El 4 de octubre de 2022, mediante la Resolución 292-39-2022,²⁴⁸ BANHPROVI derogó la autorización para otorgar créditos hipotecarios para vivienda usada en banca de primer piso. La decisión se motivó en la escasa demanda del producto²⁴⁹ —apenas 23 solicitudes—, todas debidamente tramitadas por encontrarse ya documentadas.²⁵⁰
143. Los Demandantes erran al sostener que esta decisión les habría impedido acceder a instrumentos de financiamiento²⁵¹, pues confunden la derogación de un producto específico de banca de primer piso con la operatoria de BANHPROVI como banca de segundo piso, que permaneció incólume junto con los Programas institucionales de vivienda. Asimismo, carecen de todo sustento las alegaciones basadas en supuestas

²⁴⁴Memorial de Demanda, ¶¶ 138-145.

²⁴⁵Circular BANHPROVI No. PE-11/2022, 2 de junio de 2022, pp. 1-2 (C-113).

²⁴⁶Memorial de Demanda, ¶ 135.

²⁴⁷Resolución CD-259-34-2022 referida en el considerando 6 de la Resolución-CD-292-39/2022 del Consejo Directivo del BANHPROVI, 4 de octubre de 2022 (R-81).

²⁴⁸Resolución-CD-292-39/2022 del Consejo Directivo del BANHPROVI, 4 de octubre de 2022 (R-82).

²⁴⁹Resolución-CD-292-39/2022 del Consejo Directivo del BANHPROVI, 4 de octubre de 2022 (R-82).

²⁵⁰Resolución-CD-292-39/2022 del Consejo Directivo del BANHPROVI, 4 de octubre de 2022 (R-82).

²⁵¹ Memorial de Demanda, ¶ 141.

declaraciones informales y anónimas de funcionarios de BANHPROVI²⁵², incompatibles con los estándares probatorios básicos y con la lógica misma de la política financiera de una entidad que regula a miles de operadores y que, además, mantenía disponibles otros mecanismos para acceder al mismo tipo de financiamiento.

G. EL CONFLICTO VECINAL DE LOS HERMANOS ARGUELLO Y EL PATRONATO PRO-MEJORAMIENTO DE LOS CASTAÑOS DE CHOLOMA

144. En el contexto de la crisis provocada por los Huracanes antes reseñada, los Demandantes denuncian haber tenido un conflicto con el Patronato, una organización vecinal conformada por residentes de Los Castaños. De acuerdo con el Memorial de Demanda, se trataría de una agrupación “violenta” y “radical”, amparada de algún modo por Honduras al negarse a detener supuestos actos de “vandalismo” y “acoso” en contra de los Demandantes²⁵³.
145. Lo cierto es que lo reclamado por los Demandantes dista mucho de corresponderse con la realidad. Los eventos relacionados con el Patronato tan solo dan cuenta de conflictos vecinales surgidos en el marco de los Huracanes ocurridos a finales de 2020, unido a diversos cuestionamientos sobre la respuesta ofrecida por Inter-Mac Honduras y Hola Realty a las contingencias provocadas por las inundaciones. Frente a ello, Honduras no ha hecho más que actuar con la diligencia debida, brindando la asistencia policial correspondiente y ofreciendo los respectivos mecanismos institucionales para encausar los reclamos cruzados.
146. A continuación, veremos (1) la naturaleza jurídica de los patronatos en la República de Honduras; (2) el origen del Patronato en el contexto de una grave crisis habitacional; (3) el desarrollo del conflicto mantenido entre los Demandantes y el Patronato; y (4) el incidente del 11 de febrero de 2022, descrito por los Demandantes como la situación más álgida del conflicto; y (5) el estado actual del Residencial.

1. La naturaleza de los patronatos en la República de Honduras

147. En su Memorial de Demanda, los Demandantes llegan a incluir a los patronatos dentro de su descripción de las partes del presente procedimiento, agrupándolos incluso junto con organizaciones estatales que conforman el Estado hondureño²⁵⁴. Sin embargo, contrario a

²⁵² Memorial de Demanda, ¶ 143.

²⁵³ Memorial de Demanda, ¶ 34.

²⁵⁴ Memorial de Demanda, ¶ 34.

lo que allí plantean, los patronatos no son organizaciones estatales, ni guardan relación alguna con la administración pública.

148. De conformidad con el Decreto No. 253-2013 (la “**Ley de Patronatos**”)²⁵⁵, en conjunto al 89-2015 (la “**Ley de Municipalidades**”)²⁵⁶, los patronatos son agrupaciones civiles e independientes conformadas por los residentes de una determinada comunidad, que se organizan para la búsqueda del bien común, la autogestión de sus necesidades o la defensa de sus intereses:

[Un patronato es] la forma jurídica de asociación en que las comunidades asentadas en un espacio físico determinado se organizan para la búsqueda del bien común, la autogestión de sus necesidades, o la defensa de sus intereses.

Los patronatos son independientes en la toma de sus decisiones dentro del Marco de las Leyes, deben obrar con amplio espíritu de colaboración y armonía con las Municipalidades en la realización de sus objetivos comunes [...]²⁵⁷.
(énfasis agregado)

149. Los patronatos estarán formados por aquellos ciudadanos que residan en el asentamiento humano y que voluntariamente decidan asociarse²⁵⁸. Los patronatos son libres para decidir su propia forma de organización interna, que debe contar con una junta directiva de no más de diez miembros, así como órganos de gobierno y representación legal²⁵⁹. Las autoridades de cada patronato se designan a través de elecciones libres y democráticas, en la forma que establezca sus estatutos²⁶⁰. Asimismo, las decisiones de los patronatos son tomadas a través del voto directo de sus integrantes en asamblea general²⁶¹. Una vez constituidos de conformidad con la ley²⁶², los patronatos gozan de personalidad jurídica propia²⁶³.
150. En miras a cumplir con su función social, la ley confiere a los patronatos diversas facultades, dentro de las cuales se encuentran (i) el derecho a decidir sobre los asuntos de su competencia en el contexto del bien común²⁶⁴; (ii) la administración de bienes o servicios públicos por delegación de la autoridad competente o mediante alianzas público-

²⁵⁵ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014 (C-131).

²⁵⁶ Ley de Municipalidades, 11 de agosto de 2000 (C-164).

²⁵⁷ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículos 2 y 3 (C-131); Ver también Ley de Municipalidades, 11 de agosto de 2000, Artículo 62 (C-164).

²⁵⁸ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014 Artículo 18 y Artículo 19 (C-131).

²⁵⁹ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 8 (C-131).

²⁶⁰ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 9 (C-131).

²⁶¹ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 8 (C-131); Ver Ley de Municipalidades, 11 de agosto de 2000, Artículo 62 (C-164).

²⁶² Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 19 (C-131).

²⁶³ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 18 (C-131).

²⁶⁴ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 13 (C-131).

privadas²⁶⁵; (iii) la preparación y ejecución de proyectos de obra pública, salud, ambientales, educación, seguridad y servicios, entre otros²⁶⁶; y (iv) el cobro contribuciones por mejoras para la ejecución de proyectos²⁶⁷.

151. En Honduras existe una amplia presencia de patronatos y asociaciones comunitarias a lo largo de todo el territorio nacional. De acuerdo con los registros de la Dirección de Registro y Seguimiento de Asociaciones Civiles, entre 2003 y 2019 se inscribieron 777 patronatos en todo Honduras, de los cuales 140 pertenecen al Departamento de Cortés²⁶⁸.
152. Los patronatos, al igual que otras asociaciones ciudadanas, han servido de vehículo para que las comunidades se involucren directamente en la solución de las contingencias y asuntos vecinales. En ese marco, el rol del Estado —a través de las Municipalidades respectivas— se limita a velar por su adecuado funcionamiento y por el correcto ejercicio de su democracia interna²⁶⁹.

2. El surgimiento del Patronato Pro-Mejoramiento de Los Castaños de Choloma frente a las inundaciones y la presunta negligencia de los Demandantes

153. Como mencionamos, el Patronato surgió a raíz de los Huracanes y de los ingentes daños experimentados por los vecinos del Residencial, fuertemente golpeados por dos inundaciones consecutivas. Este contexto, sin embargo, es apenas mencionado por los Demandantes en su Memorial Demanda²⁷⁰. Más bien, los éstos se limitan a cuestionar la certificación municipal otorgada al Patronato, alegando que habría sido emitida en incumplimiento de la legislación hondureña²⁷¹.
154. Lo anterior no es casual. El origen de Patronato es un antecedente incómodo para los Demandantes, pues pone de manifiesto el aparente abandono de sus obligaciones como propietarios del Residencial. De allí que hayan optado por un relato fragmentado de los hechos, orientado a sembrar dudas sobre supuestas irregularidades en la autorización del

²⁶⁵ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 13 (C-131).

²⁶⁶ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 14 (C-131).

²⁶⁷ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 15 (C-131).

²⁶⁸ Registro Público de las Asociaciones Civiles de la DIRRSAC. Disponible en https://dirrsac.sgjd.gob.hn/registro_list.phpqs=patronato. "https://dirrsac.sgjd.gob.hn/registro_list.php?qs=patronato" (R-83).

²⁶⁹ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 8 (C-131); Ver también Ley de Municipalidades, 11 de agosto de 2000, Artículo 62 (C-164).

²⁷⁰ Memorial de Demanda, ¶ 147.

²⁷¹ Memorial de Demanda, ¶¶ 149, 150, 175.

Patronato. Los hechos, no obstante, no respaldan sus reclamos. Veamos.

a. La crisis habitacional de “Los Castaños de Choloma” a propósito de los Huracanes ETA e IOTA

155. Tal como vimos en la sección precedente, el Valle de Sula fue la región más golpeada por los Huracanes²⁷². Dentro de este escenario, el Residencial, ubicado en la localidad de Choloma, no fue la excepción: fue, por el contrario, una comunidad críticamente afectada.
156. Las incesantes precipitaciones se extendieron por casi dos semanas y provocaron la ruptura de los bordos de los ríos Chamelecón y Ulúa en zonas aledañas al Residencial, causando inundaciones masivas²⁷³. El agua anegó casi la totalidad del Residencial y solo dos secciones, Los Laureles y Las Virginias, evitaron la inundación directa, aunque quedaron incomunicadas²⁷⁴. En las áreas afectadas, el nivel del agua alcanzó alturas alarmantes: desde 1,20 metros en Los Almendros y Gardenias, 1,50 metros en El Rosal y Los Claveles, hasta devastadores 2,10 metros en Azahar, El Manzano y Hortensia, entre otros²⁷⁵. Los registros fotográficos dan cuenta de la magnitud de la emergencia:

²⁷² “Huracanes Eta e Iota: la crisis humanitaria que dejaron en Centroamérica las tormentas (agravada por la pandemia)”, BBC News Mundo, 31 de diciembre de 2020. Disponible en <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-55479861> (“En la ciudad de San Pedro Sula, el motor económico de Honduras, una tercera parte de la población tuvo que salir de sus casas ante la inundación que generaron los dos huracanes. El vecino Valle de Sula fue la región más golpeada”) (R-73).

²⁷³ Dirección de Planificación y Urbanismo de la Corporación Municipal de Choloma (2021). Informe de afectaciones e impactos causados por Eta e Iota en Residencial Los Castaños, 3 de mayo del 2021. p. 2 (R-84).

²⁷⁴ Comité de Emergencia Municipal (CODEM). Informe general de los daños por las tormentas tropicales ETA e IOTA en el Municipio de Choloma. 28 de enero de 2021, pp. 2-3 (R-76).

²⁷⁵ Comité de Emergencia Municipal (CODEM). Informe general de los daños por las tormentas tropicales ETA e IOTA en el Municipio de Choloma del 28 de enero de 2021, pp. 2-3 (R-76); Ver también Constancia del CODEM del alcance de las afectaciones por inundaciones ETA e IOTA, 4 de febrero de 2021 (R-85).



Fuente: Imágenes del Residencial inundado por ETA e IOTA²⁷⁶

157. Las consecuencias para las familias del Residencial fueron dramáticas, viéndose muchas de ellas obligadas a abandonar sus hogares ante la rápida acumulación del agua²⁷⁷. Según lo informado por la Dirección de Planificación y Urbanismo de Choloma, 699 viviendas de Los Castaños resultaron afectadas, con pérdidas prácticamente totales de menaje. Adicionalmente, se estimó que un 10% de las casas sufrieron daños estructurales, y cerca de 48 pequeños negocios dentro del Residencial también fueron afectados²⁷⁸. La gravedad de los daños fue tal que Inter-Mac International y OPIC acordaron diferir las fechas de pago del Préstamo OPIC²⁷⁹, y, posteriormente, decidieron poner fin a la relación crediticia,

²⁷⁶ Imágenes obtenidas de Panorama Informativo Choloma. 20 de noviembre de 2020. *Vecinos denuncian atropellos de administradores de residencial los Castaños, Choloma. #T tormentaIOTA*. YouTube. Disponible en ([enlace](#)) (R-86); Panorama Informativo. 20 de noviembre de 2020. *Residencial los Castaños Choloma, Inundado por segunda vez. #T tormentaIOTA*. YouTube. Disponible en ([enlace](#)) (R-87); Panorama Informativo Choloma. 20 de noviembre de 2020. *Recorrido en lancha, residencial los Castaños, Choloma. #T tormentaIOTA*. YouTube. Disponible en ([enlace](#)) (R-88).

²⁷⁷ Al respecto, ver “Masiva evacuación en sector Los Castaños de Choloma ante repentina inundación”, Radioamérica, 6 de noviembre de 2020. Disponible en ([enlace](#)) (Revisado por última vez el 15 de diciembre de 2025) (R-89); “Inician evacuaciones en Choloma ante repentinias inundaciones”, Proceso Digital, 6 de noviembre de 2020. Disponible en ([enlace](#)) (Revisado por última vez el 15 de diciembre de 2025) (R-90); “Más de 10,000 afectados por inundaciones en Choloma”, La Prensa, 6 de noviembre de 2020. Disponible en ([enlace](#)) (Revisado por última vez el 15 de diciembre de 2025) (R-91).

²⁷⁸ Comité de Emergencia Municipal (CODEM). Informe general de los daños por las tormentas tropicales ETA e IOTA en el Municipio de Choloma del 28 de enero de 2021, p. 2 (R-76).

²⁷⁹ Tercera Modificación al Contrato de Préstamo OPIC, 15 de enero de 2021, § 1.1 (“Amendments”) (SA-64).

formalizando la liquidación mediante un acuerdo suscrito el 22 de febrero de 2022²⁸⁰⁻²⁸¹.

b. El Patronato Pro-Mejoramiento de Los Castaños de Choloma fue válidamente registrado conforme la legislación vigente

158. Sin fundamento, los Demandantes alegan que Honduras habría registrado al Patronato de manera ilícita, en supuesto incumplimiento la reglamentación vigente en materia de constitución de estas agrupaciones²⁸². Sin embargo, la realidad es muy diferente.
159. *Primero*, el reconocimiento municipal del Patronato se llevó a cabo en cumplimiento de la normativa hondureña aplicable.
160. De conformidad a lo dispuesto por la Ley de Municipalidades, el reconocimiento municipal de un patronato debe estar precedido por el previo otorgamiento de personalidad jurídica por parte de la Secretaría de Gobernación Departamental²⁸³⁻²⁸⁴. Para ello, el patronato o asociación comunitaria debe cumplir con una serie de requisitos²⁸⁵, incluyendo que no exista más de un patronato para una misma comunidad.
161. En el presente caso, la Municipalidad de Choloma confirió una primera credencial al Patronato el 11 de enero de 2021, certificando el cumplimiento de los requisitos legales y la elección de su directiva conforme a los procedimientos aplicables²⁸⁶. Posteriormente, se celebraron dos asambleas generales —el 13 de marzo de 2022 y el 6 de marzo de 2024—

²⁸⁰ Acuerdo de Liquidación del Préstamo OPIC, 28 de febrero de 2022 (SA-10).

²⁸¹ De forma previa a la liquidación del Préstamo OPIC, este había sido modificado en dos ocasiones. La primera fue en 2018, cuando se decidió utilizar los fondos de la cuenta de custodia para reducir el saldo principal y los intereses, a la vez que se consolidó el remanente en un nuevo préstamo sin intereses por USD 13.000.000. Dicho préstamo debía ser abonado en un plazo de veinte años mediante ingresos por el arrendamiento de viviendas y se estableció la posibilidad de condonar el saldo remanente al vencimiento. *Ver* Contrato de Préstamo Modificado y Reformulado, 3 de diciembre de 2018, §§ 2.01, 2.03(a), 2.05 (C-88). La segunda adenda ocurrió en 2019, cuando se difirió la fecha de pago y vencimiento hasta 2019, a la par que se establecieron criterios para el manejo y administración de las sumas recibidas por Inter-Mac Honduras en el marco de los programas de CONVIVIENDA para el pago del Préstamo OPIC. *Ver* Primera Modificación al Contrato de Préstamo Modificado y Reformulado, 11 de julio de 2019, §§ 2.03, 6.18 (C-186).

²⁸² Memorial de Demanda, ¶¶ 149, 150, 175.

²⁸³ Ley de Municipalidades, 11 de agosto de 2000, Artículo 62 (C-164); Leer en concordancia con el Acuerdo No. 018-93 del Reglamento General de la Ley de Municipalidades, 1 de febrero de 1993, Artículo 56 (R-92).

²⁸⁴ Lo mismo se desprende del Acta No. 42, Reglamento para la Elección, Ratificación y Funcionamiento de Patronatos del Municipio de Choloma, 7 de enero de 2004, Artículo 64 (R-93).

²⁸⁵ Entre los requisitos que debe validar el Gobernador Departamental se encuentran: (i) la constitución en asamblea general de la comunidad o grupo; (ii) el levantamiento de acta firmada por lo menos por veinte miembros fundadores; (iii) estatutos propios; (iv) nombre definido; (v) elección de autoridades de conformidad a sus propios estatutos; y (vi) presentación del acta de constitución, sus estatutos y los nombres de sus autoridades. *Ver* Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 19 (C-131).

²⁸⁶ Credencial Municipal del Patronato, 11 de enero de 2021 (R-94).

en las que, con amplia participación vecinal, se ratificó su directiva y se prorrogó su vigencia²⁸⁷. Finalmente, el 22 de mayo de 2024, el Departamento de Desarrollo Comunitario del Municipio de Choloma emitió el certificado de reconocimiento del Patronato para el periodo de 2024-2026²⁸⁸.

162. En el Memorial de Demanda, los Demandantes alegan que la acreditación municipal del Patronato habría sido ilegal y contraria a la legislación hondureña²⁸⁹. Sin embargo, los registros de la Municipalidad de Choloma demuestran lo contrario: no existe, a la fecha, reclamo alguno por supuestas irregularidades en el proceso de reconocimiento del Patronato, ni los Demandantes han aportado antecedente que sugiera lo contrario²⁹⁰. Ello resulta particularmente relevante, toda vez que tanto la Ley de Municipalidades como el Reglamento de Patronatos del Municipio de Choloma establecen que la eventual nulidad o inexistencia de un patronato legalmente constituido solo puede declararse mediante sentencia judicial²⁹¹, previendo un mecanismo específico de impugnación que los Demandantes nunca activaron.
163. *Segundo*, debe destacarse que el surgimiento del Patronato no fue un fenómeno aislado. De hecho, tras las inundaciones provocadas por los Huracanes, fue habitual que comunidades afectadas se organizaran o reactivaran patronatos y asociaciones comunitarias para canalizar ayuda, relevar los daños, coordinar esfuerzos de limpieza y representar a los vecinos ante autoridades y otros actores locales.
164. Este tipo de organización comunitaria ha sido reconocido incluso por organismos internacionales, como el BID, como un mecanismo auxiliar relevante en la gestión de

²⁸⁷ Municipalidad de Choloma, Punto de Acta Único sobre Comunidad Castaños de Choloma, sector Norte, 13 de marzo de 2022 (**R-95**) que ratificó la Junta Directiva del Patronato de Los Castaños para el periodo 2022-2024; Municipalidad de Choloma. Punto de Acta Único sobre Comunidad Castaños de Choloma, sector Norte, 16 de marzo de 2024 (**R-96**). que ratificó la Junta Directiva del Patronato de Los Castaños para el periodo 2024-2026. *Ver* también Credencial Municipal del Patronato, 6 de noviembre de 2025 (**R-97**).

²⁸⁸ Credencial Municipal del Patronato, 24 de mayo de 2024 (**R-98**).

²⁸⁹ Memorial de Demanda, ¶ 175.

²⁹⁰ La única “irregularidad” puntualizada por los Hermanos Arguello al respecto es el reconocimiento “retroactivo” del Patronato Pro-Mejoramiento —desde abril de 2020—, en circunstancias que los miembros del Patronato se habrían organizado recién en noviembre de 2020. Ello, sin embargo, resulta ser una práctica habitual que responde a razones de logística, realizada con el propósito de ajustar la existencia legal de la asociación con los periodos de elecciones respectivo de cada Municipio. *Ver* Memorial de Demanda, ¶ 147.

²⁹¹ Ley de Municipalidades, 11 de agosto de 2000, Artículo 62 (**C-164**); Acta No. 42, Reglamento para la Elección, Ratificación y Funcionamiento de Patronatos del Municipio de Choloma, 7 de enero de 2004, Artículo 64 (**R-93**).

emergencias y en la administración y seguimiento de donaciones²⁹². En ese sentido, dada la magnitud de la crisis habitacional generada por las inundaciones a nivel nacional, la conformación de asociaciones comunitarias como los patronatos resultaba esperable. El Municipio de Choloma no fue la excepción: solo en 2022, la Corporación Municipal juramentó a 143 patronatos y asociaciones comunitarias en toda la región incluyendo, entre ellos, al Patronato²⁹³⁻²⁹⁴.

165. *Tercero*, y sin perjuicio de lo anterior, en el caso del Residencial, la organización del Patronato habría tenido, además, un detonante particular: el malestar de los vecinos damnificados ante la gestión de Inter-Mac Honduras y Hola Realty durante y después de las inundaciones.
166. En efecto, y en contraste con lo manifestado por los Demandantes en este Arbitraje²⁹⁵, diversos testimonios y registros de medios de la época dan cuenta de que tempranamente la comunidad de Los Castaños denunció presuntas negligencias por parte de los Inter-Mac Honduras en la gestión de la crisis habitacional. Las declaraciones contemporáneas de los vecinos darían cuenta de un abandono en el auxilio a los residentes afectados. Los ejemplos de aquello son varios:

Reportero: ¿Ya recibieron un comunicado por parte de la organización?
Residente: [...] De parte de la empresa [sic] pues no hemos visto a ninguna autoridad que nos haya venido a preguntar cómo se va a hacer, no hemos tenido ninguna comunicación”²⁹⁶. (énfasis agregado)

Nosotros ya [por] segunda vez consecutiva que tenemos un gran sacrificio. Estamos limpiando nuestras casas y no es justo que de nuevo volvamos a lo mismo. Quedamos prácticamente en la calle. No tenemos nada de dónde dormir y prácticamente estamos a la deriva, en la calle. No se ofrecen ni tan siquiera un albergue ni nada donde podamos estar todos. [...] Hay vecinos que se están quedando hasta encima de los techos. [...] [Es] lo único poco que nos queda,

²⁹² Banco Interamericano de Desarrollo y Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2021) “Evaluación de los efectos e impactos de la tormenta tropical ETA y el huracán Iota en Honduras”, pp. 58-59 (R-72).

²⁹³ Certificado de Cabildo Abierto N° 001-2022, 22 de mayo de 2022 (R-99).

²⁹⁴ Dicho número se repetiría posteriormente, en el año 2024. Ver Certificado de Cabildo Abierto N° 006-2024, 9 de junio de 2024 (R-100).

²⁹⁴ Memorial de Demanda, ¶¶ 156-157.

²⁹⁵ Memorial de Demanda, ¶¶ 156-157. Ver también Primera Declaración de Juan Carlos Arguello, ¶ 85 (C-189).

²⁹⁶ HCH Televisión Digital. 11 de noviembre de 2020. *Inundadas permanecen viviendas en res. Los Castaños, Choloma*, minuto 0:55 a 1:15. YouTube. Disponible en ([enlace](#)) (Revisado por última vez el 11 de diciembre de 2025) (R-101).

con gran esfuerzo que hemos logrado nosotros, y no es justo, pues, porque nosotros ya estamos indignados, perdimos todo²⁹⁷. (énfasis agregado)

Buenos días, sí, hoy empezamos a limpiar porque todavía hay agua dentro de la casa y también por la contaminación que se encuentra [...] lastimosamente [sic] nuestra colonia que ha quedado destruida, completamente. Las casas están inservibles [...] por dentro todo está perdido. [...] La empresa de Inter-Mac no ha hecho ni tan siquiera por venir a sacar la basura [sic], ayudarnos, apoyarnos en eso, a la limpieza, a sacar, a ir limpiando para modo de que nosotros podamos regresar a las casas²⁹⁸. (énfasis agregado)

167. Fue en este contexto que surgió el Patronato como una respuesta comunitaria frente a la crisis habitacional provocada por los Huracanes y ante las alegaciones de abandono del Residencial por Inter-Mac Honduras. El proceso de reconocimiento municipal del Patronato se realizó conforme al procedimiento respectivo y la normativa vigente, sin que consten las irregularidades alegadas por los Demandantes.

3. Los conflictos vecinales entre las empresas de los Demandantes y el Patronato Pro-Mejoramiento de Los Castaños de Choloma tras los huracanes ETA e IOTA

168. En el Memorial de Demanda, los Demandantes destinan una parte sustancial de su relato a presentarse como víctimas de una serie de supuestas conductas desplegadas por el Patronato, sus dirigentes y/o sus integrantes. En esencia, los reclamos se refieren a (i) la promoción de políticas de “No Pago” y “No Reparaciones”²⁹⁹; (ii) una presunta campaña de difamación en su contra³⁰⁰; (iii) la aplicación de tarifas por determinados servicios básicos en el Residencial³⁰¹; (iv) la supuesta usurpación de unidades habitacionales por residentes morosos³⁰²; y (v) la comisión de actos de intimidación, violencia y vandalismo³⁰³.
169. Sin embargo, los hechos revelan una realidad muy distinta. Los Demandantes están lejos de ser inocentes víctimas de un ensañamiento injustificado de un grupo de residentes. Más

²⁹⁷ Panorama Informativo Choloma. 20 de noviembre de 2020. *Vecinos denuncian atropellos de administradores de residencial los Castaños, Choloma. xTormentaIOTA*, minuto 0:15 a 0:55. YouTube. Disponible en ([enlace](#)) (Revisado por última vez el 11 de diciembre de 2025) (R-86).

²⁹⁸ Panorama Informativo Choloma. 8 de diciembre de 2020. *Continúan labores de limpieza en viviendas de residencial Castaños, Choloma*, del minuto 0:00 a 0:55. YouTube. Disponible en ([enlace](#)) (Revisado por última vez el 11 de diciembre de 2025) (R-102)

²⁹⁹ Memorial de Demanda, ¶ 152; Primera Declaración de Juan Carlos Arguello ¶¶ 80, 82 (C-189); Primera Declaración de Claudio Antonio Discua, ¶ 25 (C-191).

³⁰⁰ Memorial de Demanda, ¶¶ 155, 158.

³⁰¹ Memorial de Demanda, ¶¶ 159-160.

³⁰² Memorial de Demanda, ¶¶ 164-165.

³⁰³ Memorial de Demanda, ¶¶ 162, 163, 166, 168, 170.

bien, los antecedentes disponibles muestran que los Demandantes y sus empresas fueron protagonistas de distintos conflictos vecinales en el Residencial tras la ocurrencia de los Huracanes. La Demanda elude deliberadamente ese contexto y propone un relato parcial, funcional a sus pretensiones, con el propósito de construir artificialmente un escenario de vulnerabilidad que no se verifica en los hechos.

170. *Primero*, las políticas “No Pago” y “No Reparaciones” deben entenderse en el marco de un malestar generalizado de los residentes frente a la crisis habitacional de Los Castaños, que rápidamente se tradujo en reclamos concretos de incumplimientos contractuales imputados a Inter-Mac Honduras. Tras haber sufrido dos inundaciones consecutivas, los residentes exigieron a Inter-Mac Honduras que asumiera responsabilidad por los daños ocasionados en sus viviendas e iniciara las respectivas reparaciones.
171. Tales reclamos encontraban sustento en los propios Arrendamientos Inter-Mac, en los que la renta semanal incluía expresamente el pago de un seguro contra daños a la propiedad derivados de eventos como incendios, inundaciones o huracanes.³⁰⁴ La situación se agravó cuando, al ser consultadas, las empresas de los Hermanos Arguello aparentemente rechazaron dichos reclamos, dejando a los residentes sin soluciones concretas:

A nosotros no nos han dado [la] póliza de seguros. Queremos saber cuál es la empresa con la que tenemos el seguro [...] aquí en los Castaños de Choloma, porque nadie ha llegado. Tenemos dos inundaciones ya y ninguna empresa de seguros se ha hecho presente. Entonces, queremos saber cuál es la empresa de seguros, y por qué no nos dan la póliza de seguros, si nosotros lo pagamos³⁰⁵. (énfasis agregado)

Supuestamente los contratos que tenemos nosotros [...] rezan [que] nosotros pagamos un seguro por los daños y perjuicios de las viviendas y todo, pues, y no es justo que aquí no haya nadie que dé la cara por las pérdidas que hemos tenido. Tenemos nuestras familias viviendo en la calle [sic] y aquí nadie se asoma, prácticamente, a darnos una solución, una respuesta de algo. No hay nadie responsable [...] hacemos un llamado a los dueños, que den la cara los dueños de Inter-Mac, que den la cara³⁰⁶. (énfasis agregado)

Todos estamos en la calle [...] no sé qué vamos a hacer aquí porque no nos quieren ayudar en nada. Los abogados de acá no dicen nada. [...] Necesitamos

³⁰⁴ Ver como ejemplo Contrato de arrendamiento con opción de compra entre Suita Galdámez Alvarenga y Roxana Rodríguez, Cláusula 2.5 (R-103).

³⁰⁵ HCH Television Digital. 20 de noviembre de 2020. *No pagaremos, nos vendieron casas como “zona no inundable”*: Vecinos de Los Castaños, Choloma, minuto 5:42 a 6:05. YouTube. Disponible en ([enlace](#)) (Revisado por última vez el 11 de diciembre de 2025) (R-132).

³⁰⁶ Panorama Informativo Choloma. 20 de noviembre de 2020. *Vecinos denuncian atropellos de administradores de residencial los Castaños, Choloma #TormentaIOTA*, minuto 1:27 a 2:12. YouTube. Disponible en ([enlace](#)) (Revisado por última vez el 11 de diciembre de 2025) (R-86).

ayuda aquí, que nos ayuden para poder venir acá [y] arreglar estas casas. [...]
Estamos durmiendo en el suelo, no tenemos nada, entonces necesitamos ayuda,
lo que sea, que nos den camas, o colchones, o algo.

[...]

Reportero: ¿Han llegado a algún arreglo con la empresa?/ Residente: No, no, ahorita no se sabe nada, no se reportan los abogados. Yo quiero [sic] algo, que arreglen algo, [el] techo, porque así no nos sirve para vivir. No sé qué vamos a hacer, estamos en la calle³⁰⁷. (énfasis agregado)

172. La frustración de los residentes ante la percepción de abandono por parte de Inter-Mac Honduras impulsó al Patronato a elevar el conflicto a instancias superiores. Así, el 8 de enero de 2021, se presentó una denuncia en representación de 128 habitantes de Los Castaños en contra de Inter-Mac Honduras y Hola Realty, por la presunta comisión del delito de estafa continuada³⁰⁸.
173. En la referida denuncia —omitida por los Demandantes—, los residentes sostuvieron que fueron inducidos a celebrar los Arrendamientos Inter-Mac en condiciones desfavorables y abusivas, bajo la promesa de que sus viviendas serían construidas en una zona no inundable. Aquello habría resultado ser falso tras los Huracanes, que inundaron el Residencial en su totalidad³⁰⁹.
174. Tras la presentación de la referida denuncia, la relación entre los Demandantes y los residentes de Los Castaños se deterioró significativamente, dando lugar a una dinámica vecinal abiertamente contenciosa, marcada por acusaciones cruzadas en las que los Demandantes fueron protagonistas:
- El 1 de febrero de 2021, el Patronato emitió un comunicado alertando a los vecinos de lo que calificó como represalias de Inter-Mac Honduras frente a la denuncia por estafa, denunciando supuestas amenazas de desalojo mediante el uso de la seguridad privada, y convocando a una manifestación pacífica frente a las oficinas de Hola Realty³¹⁰.

³⁰⁷ Panorama Informativo Choloma. 27 de noviembre de 2020. *Residencial los Castaños, Choloma. aún hay viviendas que están inundadas*, minuto 0:45 a 2:15. YouTube. Disponible en ([enlace](#)) (Revisado por última vez el 11 de diciembre de 2025) (**R-134**).

³⁰⁸ Denuncia por el delito de estafa continuada contra Hola Realty e Inter-Mac Honduras, 8 de enero de 2021, p.1 (**R-135**).

³⁰⁹ Denuncia por el delito de estafa continuada contra Hola Realty e Inter-Mac Honduras, 8 de enero de 2021, pp. 1-2 (**R-135**).

³¹⁰ Comunicado de Patronato General del Residencial Castaños de Choloma, 1 de febrero de 2021 (**R-129**).

- En respuesta, el 11 de marzo de 2021, Inter-Mac Honduras difundió su propia comunicación, informando la aprobación de un fideicomiso para apoyarles con la documentación y gestión de sus solicitudes de financiamiento ante los bancos acreditados por BANHPROVI. La empresa anunció un “periodo de alivio de deuda” para el mes de marzo e instó a los residentes a reanudar los pagos a partir de abril. Notablemente, en esa misma comunicación Inter-Mac Honduras afirmó haber iniciado la rehabilitación de las viviendas afectadas, aunque condicionó dichas reparaciones a la firma de nuevos contratos para la re-adecuación de la mora existente³¹¹.
- El Patronato reaccionó de inmediato mediante la emisión de un comunicado el 12 de marzo de 2021, exhortando a los residentes a mantener la calma, no dejarse intimidar y abstenerse de suscribir acuerdos sin la revisión de sus asesores legales³¹².
- Entre abril y mayo de 2021 se produjeron intentos de conciliación entre las partes, incluyendo anuncios de un eventual acercamiento entre los abogados de la comunidad y representantes de Inter-Mac Honduras³¹³. Durante las primeras semanas de mayo los representantes de Inter-Mac Honduras (dentro de los cuales se encontraría el testigo Sr. Claudio Discúa) presentaron una propuesta³¹⁴ que fue rechazada por la asamblea del Patronato³¹⁵⁻³¹⁶.
- En paralelo, Inter-Mac Honduras sostuvo públicamente haber percibido indemnizaciones del seguro contratado con MAPFRE Seguros Honduras y haber destinado esos fondos a la reparación de las instalaciones y las viviendas del Residencial³¹⁷. No obstante, ciertos antecedentes ponen en tela de juicio la veracidad y alcance de la afirmación. Entre ellos, el Ingeniero Civil adscrito a la Fiscalía Especial de Protección al Consumidor y Adulto Mayor, Sr. Josue Serrano, constató en su informe de junio de 2021 que, entre otras cosas:

³¹¹ Comunicación de Inter-Mac Honduras a los residentes de Los Castaños, 11 de marzo de 2021 (C-117).

³¹² Comunicación del Patronato a los residentes de Los Castaños, 12 de marzo de 2021 (C-24).

³¹³ Imagen publicada en red social Facebook del perfil Patronato General de Residencial Castaños de Choloma 2021, 9 de abril de 2021 ([enlace](#)) (R-104)

³¹⁴ Convocatoria de Patronato General del Residencial Castaños de Choloma, Unidos r “Comunidad libre”, 13 de mayo de 2021 (R-105).

³¹⁵ Convocatoria de Patronato General del Residencial Castaños de Choloma, Unidos luchando por una “Comunidad libre”, 13 de mayo de 2021 (R-105).

³¹⁶ Convocatoria de Patronato General del Residencial Castaños de Choloma, Unidos luchando por una “Comunidad libre”, 13 de mayo de 2021 (R-105).

³¹⁷ Comunicado No. 7 de Inter-Mac Honduras sobre seguros y reparaciones, 13 de abril de 2021 (R-106).

No se realizaron obras de mitigación que reduzcan las amenazas por inundaciones en el área del proyecto, por el contrario lo realizado aumenta la posibilidad del riesgo a inundación. En la actualidad del proyecto Ciudad Residencial Los Castaños de Choloma se encuentra en su mayoría habitada, sin embargo los mismos presentan daños, referente a la humedad, humedad en todas su paredes y suelos de patio y áreas verdes; cabe mencionar que el proyecto en general no ha sido culminado en su totalidad, que el mismo no cuenta con el circuito perimetral completo y que las mismas obras de urbanización no han sido finalizadas como tal. Agregando a ello la mala disposición de residuos sólidos (basura) cerca [de] las viviendas, en área de lotificación.³¹⁸⁻³¹⁹ (énfasis agregado).

175. Todo lo anterior permite poner en contexto los reclamos de los Demandantes en relación con las políticas de “No Pago” y “No Reparaciones” promovidas por los residentes de Los Castaños. Lejos de constituir conductas arbitrarias o aisladas, dichas medidas se inscriben en un conflicto de naturaleza eminentemente vecinal —actualmente sometido al conocimiento de los tribunales competentes— cuyo origen se encuentra en la percepción generalizada de una deficiente gestión de la crisis habitacional en el Residencial por parte de sus desarrolladores.
176. *Segundo*, los Hermanos Arguello reclaman que, frente a la falta de pago los residentes, ejercieron cientos de acciones de evicción ante los tribunales de justicia³²⁰, y que tales acciones no se habrían llevado a cabo debido a las intimidaciones del Patronato³²¹ y la inacción de las autoridades hondureñas³²².
177. Sin embargo, los Demandantes no han aportado elemento alguno que permita sostener tales alegaciones. No acompañaron siquiera una de las supuestas cientos de acciones de evicción y/o lanzamiento que tan ligeramente afirman haber interpuesto³²³. Tampoco acompañaron orden o resolución judicial de desalojo alguna que haya sido emitida por una autoridad competente, y que se hubiera dejado sin ejecutar³²⁴.
178. El único antecedente invocado son los anexos **C-144** y **C-143**, que recogen el testimonio

³¹⁸ Informe Técnico de FEP-CAM I13-2021 de Josue Sebastian Serrano Fonseca, 4 de junio del 2021, p. 38 (**R-107**).

³¹⁹ El mismo informante también constató, entre otras cosas, posibles irregularidades en el procedimiento para la aprobación final del Proyecto, la falta de estudios de suelos realizados de forma previa al desarrollo del Proyecto, y un diseño precario en lo relativo al manejo de agua lluvia. *Ver* Informe Técnico de FEP-CAM I13- 2021 de Josue Sebastian Serrano Fonseca, 4 de junio del 2021, p. 38 (**R-107**).

³²⁰ Memorial de Demanda, ¶ 164.

³²¹ Memorial de Demanda, ¶ 165

³²² Memorial de Demanda, ¶ 166; Primera Declaración de Claudio Antonio Discua ¶¶ 32-33 (**C-191**).

³²³ Memorial de Demanda, ¶ 164 (énfasis agregado).

³²⁴ Memorial de Demanda, ¶ 165 (“*The Arguellos secured judicial orders in favor of their eviction actions.*”) (énfasis agregado).

de Lourdes Hernández, apoderada de Inter-Mac Honduras, sobre un fallido procedimiento de desalojo el 13 de agosto de 2021³²⁵. Aun allí, se trata exclusivamente de una declaración unilateral según la cual integrantes del Patronato habrían ‘amedrentado’ al funcionario judicial, impidiendo la diligencia, sin que exista constancia objetiva que confirme tal versión³²⁶. Por el contrario, registros audiovisuales del incidente, publicados por el Patronato el mismo 13 de agosto de 2021, muestran que los asistentes se limitaron a actuar como observadores y que la diligencia finalmente no se llevó a cabo debido a que el ejecutado no se encontraba en la vivienda. Así lo expresó el funcionario judicial respectivo:

“[...] Hay una resolución de parte del juzgado donde se procedió a dar por hecho el desalojo, pero [este] es contra el señor Darwin Joseph Rodríguez, el cual no se encuentra en la residencia. Y, encontrándome no más aquí con los vecinos, quienes me han manifestado que hay hasta una demanda en contra la empresa Inter-Mac, cosa que el juzgado no tiene conocimiento [...] no se puede llevar a cabo [el desalojo] porque no es la persona a la cual estoy buscando [...]”³²⁷ (énfasis agregado)

179. Sin perjuicio de que la diligencia no se llevó a cabo, las imágenes muestran que hubo un importante contingente policial en el sitio para asistir la diligencia de desalojo, y prevenir la ocurrencia de cualquier hecho delictivo. Imágenes contemporáneas de la operación así lo muestran³²⁸:

³²⁵ Denuncia Penal N° 108 por usurpación de vivienda presentada por Inter-Mac Honduras ante el Departamento de Investigación Criminal, 10 de febrero de 2022 (C-144); Declaración Testimonial de Lourdes Hernández en el marco de la Denuncia Penal N° 106, 22 de marzo de 2022 (C-143).

³²⁶ Denuncia Penal N° 108 por usurpación de vivienda presentada por Inter-Mac Honduras ante el Departamento de Investigación Criminal, 10 de febrero de 2022 (C-144).

³²⁷ Patronato General del Residencial Castaños de Choloma. 13 de agosto del 2021. *SN Video de patronato general*, de minuto 21:00 a 21:33. Facebook. (R-108).

³²⁸ Patronato General del Residencial Castaños de Choloma. 13 de agosto del 2021. *SN Video de patronato general*, de minuto 2:25 a 2:35. Facebook. (R-108).



180. Por cierto, el despliegue policial en el Residencial no se limitó a la diligencia del 13 de agosto de 2021. Diversos registros audiovisuales muestran que la Policía Nacional de Honduras (la “**Policía Nacional**”) estuvo presente de manera recurrente en el Residencial en momentos de tensión, con el objetivo de prevenir la escalada del conflicto. Así ocurrió, por ejemplo, el 2 de febrero de 2022, cuando un robusto dispositivo de seguridad acudió al Residencial para prevenir la escalada de la manifestación del Patronato, permaneciendo en el lugar a lo largo de todo el episodio y evidenciando una actuación diligente para controlar la situación.³²⁹



181. Todo lo anterior confirma que las acusaciones de los Demandantes se sostienen

³²⁹ Patronato General del Residencial Castaños de Choloma. 13 de agosto del 2021. *SN Video de patronato general*, minuto 3:55; 26:32; 25:21. Facebook. (R-108).

únicamente en sus propias afirmaciones. No existen antecedentes que acrediten la situación de desamparo institucional alegada en la Demanda con respecto a las acciones de evicción que se dice haber ejercido. La falta de prueba aportada por los Demandantes es, en efecto, ilustrativa de la debilidad de su relato.

182. *Tercero*, las alegaciones referidas a la administración de los servicios básicos del Residencial (recolección de basura y agua potable), también deben ser contrastadas con los hechos. Y es que, lo que los Demandantes describen como una usurpación de dichos servicios³³⁰ y la imposición ilegal de tarifas,³³¹ responde —más bien— a un presunto caso de abandono de deberes por parte de sus empresas.
183. En lo relativo a la recolección de los desechos del Residencial, distintos antecedentes darían cuenta de que la gestión del Patronato habría respondido a un genuino problema de acumulación de desechos en el Residencial ocurrido bajo la administración de los Demandantes. Así se desprende del Acta N° 261 de la sesión ordinaria celebrada por la Corporación Municipal de Choloma del 7 de julio de 2021, donde consta que representantes del Patronato acudieron a las autoridades municipales para solicitar respuesta al respecto³³².
184. Por otro lado, los Demandantes reclaman que el Patronato, a través de la constitución de una Junta de Aguas, habría usurpado el control de los servicios de agua potable y cañerías del Residencial³³³. Fundan su reclamo en un video del medio Panorama Informativo de septiembre de 2024, en el que algunos residentes cuestionan la gestión del servicio de agua potable de la Junta³³⁴. Sin embargo, del propio video se desprende una conclusión distinta: las desavenencias entre los vecinos por la gestión del recurso hídrico obedecen a un presunto abandono de Inter-Mac Honduras de las obligaciones como desarrollador del Proyecto. Una vez más, los antecedentes remiten a las consecuencias de los Huracanes y la respuesta de las empresas de los Hermanos Arguello, como lo evidencian las declaraciones de otros entrevistados en el mismo reportaje, que los Demandantes omiten

³³⁰ Memorial de Demanda, ¶ 159.

³³¹ Memorial de Demanda, ¶ 160.

³³² Certificación del Acta N° 261 de la Sesión Ordinaria de la Corporación Municipal de Choloma, 7 de julio del 2021 (**R-109**).

³³³ Memorial de Demanda, ¶¶ 160-161.

³³⁴ Entrevista realizada por el medio de comunicación hondureño Panorama Informativo a residentes del Proyecto de Vivienda, del septiembre de 2024, disponible en: https://www.youtube.com/watch?v=4Ff_6fOkkiE. (**C-136**).

mencionar:

“Es lamentable lo que vivimos. Creo que los huracanes ETA e IOTA, pues, nos dejaron desgracias, ¿verdad? Entre ella, pues esta desunión que tenemos como comunidad. Yo creo que aquí deberíamos trabajar totalmente unidos, siempre y cuando las cosas sean transparentes ¿verdad? Sabemos que hay grupos de vecinos que cuentan con liderazgos y de repente quieren aportar, el problema es cómo lo hacemos ¿verdad? La Junta de Agua, desconozco la manera en que ellos se forman [...] hasta donde yo tengo entendido, las Juntas de Aguas deben ser elegidas por una comunidad, desconozco eso porque jamás fui invitada a una asamblea para poder elegir quien me representara [...] Sabemos que tenemos un problema, que las empresas, pues, responsables de la comunidad ya no quieren hacerse cargo de las funciones del agua potable, pues porque ellos alegan que esta colonia no les paga una mensualidad debido a la denuncia interpuesta en la Fiscalía de Protección al Consumidor ¿verdad? Entonces, debido a eso pues ha debido la ENEA, ha cortado lo que es la energía y nos hemos quedado sin agua potable [...].”³³⁵ (énfasis agregado).

185. En cualquier caso, los Demandantes no han aportado antecedentes en este Arbitraje que permitan constatar la gravedad y extensión de sus alegaciones con respecto a la administración de los servicios básicos del Residencial. No consta que los Demandantes hayan denunciado estos hechos ni que hayan ejercido las acciones legales pertinentes para requerir la intervención de las autoridades hondureñas. Lo único que han aportado es, justamente, el video ya referido que, lejos de apoyar su relato parcial de los hechos, ilustra su responsabilidad e involucramiento en los conflictos vecinales del Residencial.³³⁶
186. *Cuarto*, los diversos reclamos de intimidación, violencia y vandalismo de los Demandantes tampoco configuran el escenario de vulnerabilidad que pretenden atribuir a la República de Honduras. Nuevamente, los antecedentes aportados por los Demandantes resultan deficientes y carecen de la entidad necesaria para acreditar la situación que denuncian. Asimismo, otros antecedentes muestran que, a cada acusación hecha por los Demandantes, le sigue una de la misma naturaleza realizada por el Patronato:
- En primer lugar, los Demandantes refieren a presuntos actos de intimidación supuestamente cometidos por el Patronato o sus simpatizantes en contra de Inter-Mac

³³⁵ Entrevista realizada por el medio de comunicación hondureño Panorama Informativo a residentes del Proyecto de Vivienda, del septiembre de 2024, minuto 3:27 a 4:30, disponible en: https://www.youtube.com/watch?v=4Ff_6fOkkiE. (C-136).

³³⁶ Al respecto, cabe destacar que, de conformidad a la legislación hondureña, los patronatos pueden administrar servicios públicos, siempre y cuando tengan la autorización correspondiente. Ver Entrevista realizada por el medio de comunicación hondureño Panorama Informativo a residentes del Proyecto de Vivienda, del septiembre de 2024, minuto 3:27 a 4:30, disponible en: https://www.youtube.com/watch?v=4Ff_6fOkkiE (C-136).

Honduras y sus empleados, que abarcarían desde publicaciones en redes sociales³³⁷ hasta supuestos enfrentamientos armados³³⁸. Sin perjuicio de la escasa prueba aportada por los Demandantes, lo cierto es que existen alegaciones similares de residentes de Los Castaños con respecto a Inter-Mac Honduras. Así, en julio de 2021 la Comisión Nacional de los Derechos Humanos registró tres denuncias presentadas por residentes de Los Castaños, quienes afirmaron sentirse “amenazados, acosados, difamados e intimidados” por las “persecuciones” de los guardias de seguridad contratados por Hola Realty y su representante, el Sr. Claudio Antonio Discua, así como por la injerencia de Inter-Mac Honduras para fomentar la constitución de un “patronato paralelo”³³⁹. Otros indicios dan cuenta de amenazas con armas de fuego a un menor de edad residente de Los Castaños³⁴⁰ y a uno de los abogados del Patronato³⁴¹. De nuevo, los hechos muestran acusaciones recíprocas entre las partes en conflicto, las que se anulan entre sí.

- En segundo lugar, con respecto a los actos de violencia, los Demandantes refieren a un presunto delito ocurrido el 17 de noviembre de 2021 cometido por tres individuos armados, quienes habrían amenazado a los empleados de Hola Realty y luego saqueado un negocio local aledaño.³⁴² Sin embargo, la supuesta autoría del Patronato pareciera ser una inferencia de los Demandantes: el enlace citado en la declaración del Sr. Discua remite a una publicación de Facebook del 22 de febrero de 2022 realizada por una cuenta individual (“Héctor Núñez”) y no a la página del Patronato³⁴³. Más aun, una publicación del propio Patronato de fecha 17 de noviembre de 2021 condena el delito y cuestiona las medidas de seguridad adoptadas por Inter-Mac Honduras.³⁴⁴ Con todo, en lo que aquí interesa, no se ha promovido denuncia ni querrela por parte de Inter-Mac Honduras o sus empleados sobre el hecho ocurrido.

³³⁷ Ver Memorial de Demanda ¶ 163 (en referencia a **C-138**); ¶ 167 (en referencia a **C-145**).

³³⁸ Memorial de Demanda, ¶ 169 (en referencia a **C-141**).

³³⁹ Expediente de la Queja 0501-2021-7-8-21 / 0501-2021-7-12-32 / 0501-2021-7-12-34 contra Claudio Antonio Discua ante la Comisión Nacional de los Derechos Humanos (**R-110**).

³⁴⁰ Patronato General del Residencial Castaños de Choloma, 1 de septiembre del 2021. *Más actos de intimidación*, minuto 4:20 a 5:00. Facebook. (**R-111**).

³⁴¹ Patronato General del Residencial Castaños de Choloma, 1 de septiembre del 2021. *Más actos de intimidación*, minuto 0:00 a 1:00. Facebook (**R-111**).

³⁴² Memorial de Demanda, ¶ 168, (en referencia a **C-165**). Ver también Primera Declaración de Claudio Antonio Discua ¶ 36. (**C-191**).

³⁴³ Primera Declaración de Claudio Antonio Discua ¶ 36 (**C-191**).

³⁴⁴ Patronato General del Residencial Castaños de Choloma, 17 de noviembre del 2021. *Insólito*, minuto 0:00 a 1:16. Facebook. (**R-112**).

- En tercer lugar, los actos de vandalismo denunciados por los Demandantes se concentran en la quema de depósitos de basura del Residencial³⁴⁵. Como prueba se acompaña el anexo **C-10**, un documento con imágenes, dentro de las cuales solo dos se refieren a la quema de basureros³⁴⁶. Pese a la gravedad de las imputaciones, tampoco en este caso los Demandantes habrían ejercido acción legal alguna.
187. Lo anterior permite aterrizar las reclamaciones de los Hermanos Arguello y desvirtuar la narrativa que pretenden instalar con respecto al conflicto vecinal de Los Castaños. Los antecedentes de “violencia” y “vandalismo” aportados por los Demandantes son poco fiables y virtualmente inexistentes. Lo que sí queda constatado, es la participación de los Demandantes y sus empresas en una serie de acusaciones bilaterales con los vecinos del Residencial y que son ilustrativos de su deficiente gestión como desarrolladores del Proyecto.
188. *Por último*, la figura del Sr. Milton Benítez carece de relevancia para el conflicto vecinal del Residencial. Los Demandantes dedican importantes esfuerzos para acentuar la participación del Sr. Benítez en los hechos³⁴⁷ en un fútil intento por asimilar la conducta del Patronato con la República de Honduras. Al respecto, solo cabe resaltar que (i) los contactos entre el Patronato y Milton Benítez se dieron en el marco de su programa radial “El Perro Amarillo”, un medio de comunicación independiente; (ii) todos los antecedentes invocados por los Demandantes son anteriores a que Milton Benítez ejerciera cualquier cargo público; (iii) en consecuencia, su mención resulta meramente anecdótica para este Arbitraje, confirmando la fragilidad del caso de los Demandantes.
189. En definitiva, los hechos expuestos permiten poner las cosas en perspectiva y desvirtuar el relato promovido por los Demandantes. Así, los hechos revelan que el supuesto estado de vulnerabilidad de los Demandantes no se condice con la realidad; más bien, la evidencia ilustra la existencia de distintos conflictos de naturaleza vecinal, donde abundan las recriminaciones cruzadas, de las que los Demandantes fueron participantes activos.

4. El incidente del 11 de febrero de 2022, las denuncias de los Demandantes

³⁴⁵ Memorial de Demanda, ¶ 175.

³⁴⁶ Fotografías de la Fase I del Proyecto, p. 3 (C-10).

³⁴⁷ Ver Memorial de Demanda, ¶¶ 149, 153, 154; Primera Declaración de Juan Carlos Arguello ¶¶ 78, 80, 81 (C-189); Primera Declaración de Claudio Antonio Discua ¶¶ 25, 29, 30 (C-191).

y la respuesta del Estado

190. El relato de los Demandantes sobre el Patronato y sus conductas concluye con la descripción de un incidente ocurrido a inicios de 2022³⁴⁸, el cual, según afirman, cristalizaría los alegados abusos del Patronato y la supuesta ausencia y pasividad del Estado.
191. Concretamente, los Demandantes relatan (i) que ese día distintos miembros del Patronato se presentaron en las oficinas de Inter-Mac Honduras con el propósito de bloquear el paso a sus empleados, manteniéndolos "secuestrados" como "rehenes" durante horas, lo cual habría sido grabado y publicado en las redes sociales del Patronato³⁴⁹; (ii) que el Sr. Claudio Antonio Discua, Gerente General de Hola Realty, acudió a la Policía Nacional en busca de protección, calificando la situación de "terrorismo" y alegando que la Policía Nacional no habría comprendido "la gravedad" ni la "magnitud" de lo ocurrido³⁵⁰; y (iii) que Inter-Mac Honduras interpuso ese mismo día dos acciones penales —una denuncia por actos de violencia y una querrela criminal ante la Fiscalía Especial Contra el Crimen Organizado (la "FESCCO") por extorsión— sin que, según afirman, las autoridades hondureñas hayan tomado acción alguna hasta la fecha³⁵¹.
192. Al igual que con sus reclamos anteriores, lo planteado por los Demandantes no se sostiene en la realidad. Como se verá, los hechos dan cuenta de que las autoridades hondureñas actuaron legal y proporcionalmente frente al incidente ocurrido el 11 de febrero de 2022 y las ulteriores acciones ejercidas por los Demandantes y/o sus empleados.
193. *Primero*, el incidente relatado está lejos de ser el acto delictual, y menos aún terrorista, que los Demandantes destempladamente acusan. Se trata, más bien, de una manifestación adicional de los conflictos vecinales surgidos en el contexto de la crisis habitacional en el Residencial.
194. Contrario a lo que reclaman los Demandantes, la prueba acompañada no acredita, ni

³⁴⁸ Memorial de Demanda, ¶¶ 170-176.

³⁴⁹ Memorial de Demanda, ¶ 170, Anexo C-166; Primera Declaración de Claudio Antonio Discua ¶ 38 (C-191).

³⁵⁰ Memorial de Demanda, ¶¶ 171-172; Primera Declaración de Claudio Antonio Discua, ¶¶ 39-40 (C-191); Mensajes de WhatsApp entre Claudio Antonio Discua (Hola Realty) y el agente Rivera Thomas, 11 de febrero de 2022 (C-167).

³⁵¹ Memorial de Demanda, ¶¶ 173-174, 176; Denuncia Penal N° 637 por actos de amenaza e intimidación presentada por Inter-Mac Honduras ante el Departamento de Investigación Criminal, 11 febrero de 2022 (C-142).

siquiera de forma indiciaria, que el 11 de febrero de 2022 el Patronato haya bloqueado el ingreso a las oficinas de Inter-Mac Honduras, o mantenido a sus empleados como rehenes³⁵². En efecto, el único antecedente aportado es el anexo **C-166**, una grabación de origen incierto, de escasa duración y sin datos verificables de fecha, lugar u autoría.³⁵³ El contenido del video se limita a mostrar la fachada de una oficina cerrada³⁵⁴, un pequeño grupo de personas³⁵⁵ y la instalación de una pancarta ³⁵⁶ que reza “CASTAÑOS RESISTE”³⁵⁷, sin evidenciar intimidación, coerción, retención de personas ni conducta alguna que respalde las graves imputaciones de los Demandantes:



³⁵² Memorial de Demanda, ¶ 170.

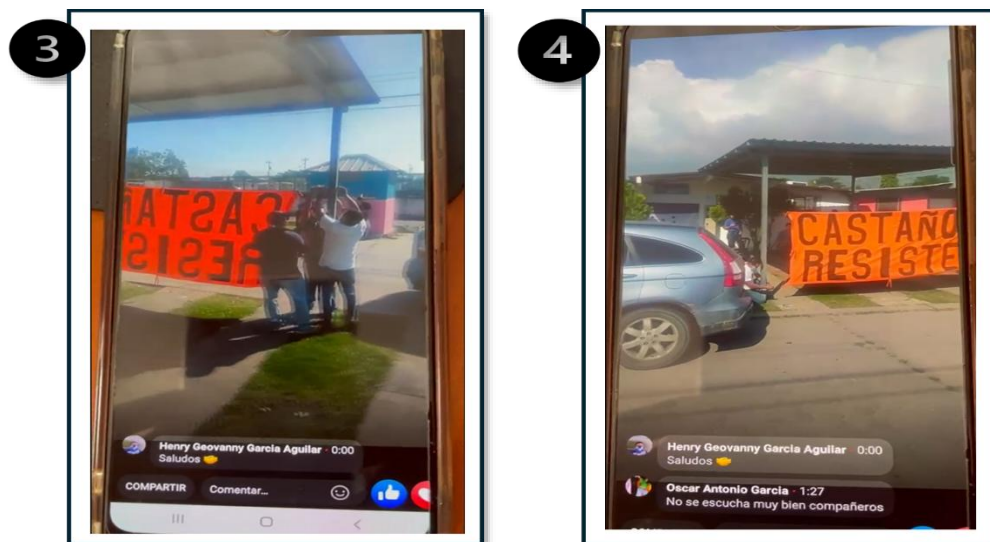
³⁵³ “Video grabado por el Patronato durante el bloqueo de las oficinas de Inter-Mac por parte del Patronato, febrero de 2022”, (C-166).

³⁵⁴ “Video grabado por el Patronato durante el bloqueo de las oficinas de Inter-Mac por parte del Patronato, febrero de 2022”, minuto 0:00 a 00:02 (C-166).

³⁵⁵ “Video grabado por el Patronato durante el bloqueo de las oficinas de Inter-Mac por parte del Patronato, febrero de 2022”, minuto 0:00 a 00:15 (C-166).

³⁵⁶ “Video grabado por el Patronato durante el bloqueo de las oficinas de Inter-Mac por parte del Patronato, febrero de 2022”, minuto 0:00 a 00:18 (C-166).

³⁵⁷ “Video grabado por el Patronato durante el bloqueo de las oficinas de Inter-Mac por parte del Patronato, febrero de 2022”, minuto 0:00 a 00:34 (C-166).



195. Al respecto, de la revisión de los mensajes de audio intercambiados por el Claudio Antonio Discúa con el funcionario policial Rivera Thomas se desprende que el alegado “secuestro” habría consistido, en realidad, en la colocación de la bandera de la República de Honduras en la entrada del edificio, lo que habría dificultado el ingreso de empleados de Inter-Mac Honduras³⁵⁸. Aquello, nuevamente, está lejos de constituir siquiera un indicio del grave delito que se alega en la Demanda.
196. Así, la sola revisión del anexo **C-166** —único registro aportado del incidente que la contraria denomina la situación “más álgida” del conflicto—basta para constatar que el sobredimensionado relato de los Demandantes no se sostiene en los hechos³⁵⁹.
197. *Segundo*, el relato de los Demandantes sobre el incidente de febrero de 2022 no es solo destemplado, sino también incompleto. La Demanda notablemente omite referirse a la participación directa que tuvieron Inter-Mac Honduras y Hola Realty en lo sucedido.
198. En efecto, como se ha expuesto, desde la denuncia por estafa de enero de 2021 el vínculo entre las empresas de los Demandantes y la comunidad se desarrolló en un contexto de recriminaciones cruzadas. En ese marco, la manifestación del 11 de febrero de 2022 estuvo precedida por un comunicado de Inter-Mac Honduras, de fecha 10 de febrero, mediante el cual la empresa anunció medidas relativas a la provisión del servicio de agua potable como

³⁵⁸ Nota de voz N° 2 enviada por Claudio Antonio Discua al agente de policía Rivera Thomas, 11 de febrero de 2022 (**C-169**).

³⁵⁹ Primera Declaración de Claudio Antonio Discua, ¶ 38 (**C-191**).

parte de una estrategia de reducción de costos³⁶⁰⁻³⁶¹.

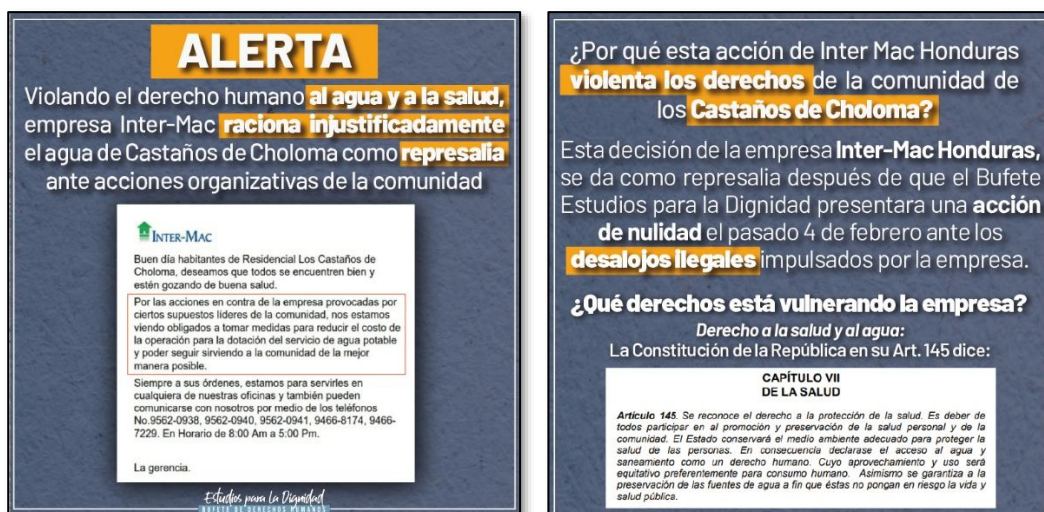


199. El anuncio de Inter-Mac Honduras se da luego de que el 4 de febrero de 2022 los abogados del Patronato presentaran una acción de nulidad contra los desalojos impulsados por Inter-Mac Honduras. Aquello fue interpretado como una suerte de represalia³⁶²:

³⁶⁰ Publicación de Bufete de Estudios para la Dignidad en la red social Facebook, 10 de febrero de 2022. Disponible en ([enlace](#)) (Revisado por última vez el 14 de julio de 2025) (R-113).

³⁶¹ En su Demanda, los Hermanos Arguello se limitan a señalar que Claudio Discua explicó a los funcionarios policiales que el servicio de agua potable no había sido cortado. Sin embargo, omitieron incluir derechamente el comunicado donde anuncian que se incurriría en la dotación del agua potable para abaratar costos. *Ver* Memorial de Demanda, ¶ 171.

³⁶² Publicación de Bufete de Estudios para la Dignidad en la red social Facebook, 10 de febrero de 2022. Disponible en ([enlace](#)) (Revisado por última vez el 14 de julio de 2025) (R-113).



200. La decisión adoptada por Inter-Mac Honduras tenía, de hecho, la aptitud de comprometer su responsabilidad legal como dueño y arrendador de las unidades habitacionales. Esto, toda vez que el Decreto No. 50, que establece la Ley de Inquilinato en Honduras y regula las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, prohíbe al arrendador adoptar cualquier medida coactiva sin previa autorización judicial³⁶³.
201. En los días posteriores, el Patronato se referiría públicamente a la situación, dando a conocer su visión de los hechos, negando cualquier intento de “secuestro”³⁶⁴. Por su parte, los representantes de las empresas de los Demandantes también niegan haber alterado el suministro de agua potable, aludiendo a que cualquier disminución en la frecuencia se debió a reparaciones que se estaban realizando³⁶⁵.
202. Con todo, y sea cual fuera el caso, estos antecedentes permiten, nuevamente, aterrizar las acusaciones de los Demandantes. El incidente no habría sido más que otro ejemplo de los conflictos de naturaleza vecinal de los que el Patronato y las empresas de los Demandantes venían siendo parte.
203. *Tercero*, ante la ocurrencia del incidente, la Policía Nacional actuó de forma oportuna, diligente y en conformidad con sus deberes institucionales. La alegación de los Demandantes de que la Policía Nacional “decidió no actuar” y que ignoró los múltiples

³⁶³ Ley del Inquilinato, 19 de diciembre del 1979, Artículo 33 (R-115).

³⁶⁴ Publicación del Patronato General de Residencial Castaños de Choloma 2021 en la red social Facebook, 10 de febrero del 2022. Disponible en ([enlace](#)) (Revisado por última vez el 14 de julio de 2025) (R-114).

³⁶⁵ Nota de voz N° 3 enviada por Claudio Antonio Discua al agente de policía Rivera Thomas, 11 de febrero de 2022 (“Ellos aducen que les estamos cortando el agua porque no pagan, y no es cierto. Si vos te vas a dar una pasada por allá por donde está el tanque, lo que estamos haciendo nosotros son trabajos de mantenimiento en el tanque, estamos cambiando las tuberías”) (C-170).

llamados del Sr. Claudio Antonio Discua³⁶⁶ es manifiestamente incorrecta.

204. Tras haber establecido contacto con el Gerente General de Hola Realty, la Policía Nacional acudió sin demora al sitio donde estaba teniendo lugar la concentración. Efectivamente, en el registro audiovisual compartido en las redes del Patronato ese mismo día, 11 de febrero de 2022, se puede evidenciar un amplio despliegue de funcionarios policiales en el Residencial³⁶⁷:



205. La grabación constata que el actuar de la Policía Nacional estuvo lejos de la supuesta “pasividad” que alegan los Demandantes. Por el contrario, los funcionarios intervinieron activamente durante un período prolongado, conteniendo la situación y escuchando tanto los reclamos de los manifestantes por el corte del servicio de agua como las explicaciones de un empleado de Inter-Mac Honduras³⁶⁸. Todo indica que su presencia fue esencial para evitar la escalada del conflicto.
206. Descartada, entonces, cualquier inactividad policial, el reclamo de los Demandantes pareciera ser que la Policía Nacional no se habría comportado de acuerdo con sus expectativas. De ahí que el Sr. Discua haya expresado su desacuerdo con que la calificación de los hechos realizada por la Policía Nacional como una “manifestación pacífica”, en lugar de un presunto secuestro o acto terrorista³⁶⁹. Dicha calificación, sin embargo, es

³⁶⁶ Memorial de Demanda, ¶ 171.

³⁶⁷ Patronato General del Residencial Castaños de Choloma. 11 de febrero del 2022. *SN Video de patronato general*, minutos 05:03; 15:56. Facebook. (R-110).

³⁶⁸ Patronato General del Residencial Castaños de Choloma. 11 de febrero del 2022. *SN Video de patronato general*, minutos 05:03; 15:56. Facebook. (R-110).

³⁶⁹ Primera Declaración de Claudio Antonio Discua ¶ 46 (C-191) (en referencia a Nota de voz N° 6 enviada por Claudio Antonio Discua al agente de policía Rivera Thomas (C-173).

plenamente consistente con la evidencia contemporánea: ni la rudimentaria grabación aportada por los Demandantes (**C-166**), ni el video rescatado de la página del Patronato muestran actos de violencia, intimidación o retención de personas, sino una concentración limitada de vecinos reclamando por el servicio de agua³⁷⁰.

207. Más aún, la actuación policial se ajustó estrictamente a la legislación hondureña, que exige un uso proporcional, progresivo y excepcional de la fuerza, especialmente frente a manifestaciones sociales³⁷¹. Conforme a la Ley de Policía y Convivencia Social, el empleo de medios coercitivos solo procede tras el fracaso de mecanismos no violentos³⁷², lo que aquí no fue necesario, pues la situación fue controlada mediante una intervención conciliadora.
208. Con todo, es en ese contexto en el que debe entenderse el mensaje enviado por el funcionario policial Thomas Rivera (**C-172**), que los Demandantes presentan como supuesta prueba de negligencia policial³⁷³. No obstante, lejos de representar una abdicación de sus deberes, la comunicación del Sub-Comisario refleja un correcto entendimiento de la situación: la Policía Nacional estaba allí para manejar la manifestación y procurar que no se afectara el orden público, lo que hizo. La disputa de fondo sobre el manejo del sistema de agua potable era un asunto vecinal que escapaba de la intervención policial³⁷⁴.
209. *Cuarto*, las acciones judiciales promovidas por los Demandantes y sus empleados a nivel interno se han desarrollado de forma regular, sin que se configure el “abandono” que reclaman³⁷⁵. Si bien sostienen que las autoridades hondureñas no habrían reaccionado frente a sus denuncias penales³⁷⁶—en particular, la Denuncia No. 637 por delito de usurpación realizada el 11 de febrero de 2022³⁷⁷ y la denuncia por extorsión de misma

³⁷⁰ Primera Declaración de Claudio Antonio Discua ¶ 46 (**C-191**) (en referencia a Nota de voz N° 6 enviada por Claudio Antonio Discua al agente de policía Rivera Thomas (**C-173**)).

³⁷¹ *Ver* Constitución Política de la República de Honduras de 1965, artículo 293 (**R-6**). Decreto No. 67-2008, 31 de octubre de 2008, Artículo 3° inciso 2° (**R-127**).

³⁷² Ley de Policía y de Convivencia Social, 23 de enero de 2002, Artículos 38-39 (**R-117**). A mayor abundamiento, el Código Procesal Penal de la República de Honduras establece que la Policía Nacional solo puede detener preventivamente a una persona en previa orden emitida por el Ministerio Público, a excepción de que se encuentre ante uno de los casos de flagrancia expresamente regulados en el Artículo 175 del mismo. *Ver* Código Procesal Penal de Honduras, Artículo 176 (**R-118**).

³⁷³ Memorial de Demanda, ¶ 172.

³⁷⁴ Nota de voz N° 5 enviada por el oficial de policía Rivera Thomas a Claudio Antonio Discua, 11 de febrero de 2022 (**C-172**).

³⁷⁵ Memorial de Demanda, ¶¶ 174-176.

³⁷⁶ Memorial de Demanda, ¶¶ 173, 176; Primera Declaración de Claudio Antonio Discua, ¶ 51 (**C-191**).

³⁷⁷ Denuncia Penal N° 637 por actos de amenaza e intimidación presentada por Inter-Mac Honduras ante el Departamento de Investigación Criminal, 11 febrero de 2022 (**C-142**).

fecha³⁷⁸— lo cierto es que tales afirmaciones se apoyan únicamente en la presentación inicial de las denuncias, omitiendo toda referencia a su tramitación posterior. Esta omisión pareciera estar orientada a instalar artificialmente la inacción estatal, que no se condice con los antecedentes.

210. Para fundar el abandono institucional que reclaman de la justicia hondureña, los Demandantes tan solo han aportado antecedentes sobre tres hechos fundamentales: (i) la Denuncia 3029 de noviembre de 2021, en la que un empleado de Inter-Mac Honduras reclama haber sido víctima de insultos e intimidaciones por parte de miembros del Patronato³⁷⁹; (ii) la Denuncia 106 de febrero de 2022, en la que Lourdes Hernández alega por una supuesta usurpación cometida por un particular el 13 de agosto de 2021³⁸⁰, así como su propia declaración testimonial sobre lo ocurrido³⁸¹; y (iii) la Denuncia 637, en que la misma Sra. Hernández relata los hechos del incidente del 11 de febrero de 2022 y los califica como delito de usurpación³⁸².
211. De conformidad con el Código Procesal Penal de Honduras, la sola interposición de una denuncia inicia la etapa investigativa³⁸³, pero no convierte al denunciante en parte activa del proceso³⁸⁴. Para ello, la víctima debe constituirse en acusador privado o querellante³⁸⁵. En este caso, todo indica que los Hermanos Arguello se limitaron a denunciar los hechos, sin asumir un rol procesal activo. Así, la mera existencia de denuncias —sin información sobre su estado procesal ni sobre irregularidades concretas— resulta insuficiente para sustentar un escenario de pasividad institucional.
212. Un comentario especial merece el anexo **C-145**, consistente en una denuncia promovida por Lourdes Hernández el 11 de febrero de 2022 por el presunto delito de extorsión ante la FESCCO. En esta, Inter-Mac Honduras cuestiona el proceso de constitución del

³⁷⁸ Denuncia Penal presentada por Inter-Mac Honduras contra los miembros del Patronato ante la Fiscalía Especial Contra el Crimen Organizado, 11 de febrero de 2022 (**C-145**).

³⁷⁹ Denuncia Penal N° 3029 por actos de amenaza e intimidación presentada por un empleado de Inter-Mac, Honduras ante la Dirección de Investigación Criminal, 19 de noviembre de 2021 (**C-141**).

³⁸⁰ Denuncia Penal N° 108 por usurpación de vivienda presentada por Inter-Mac Honduras ante el Departamento de Investigación Criminal, 10 de febrero de 2022 (**C-144**).

³⁸¹ Declaración Testimonial de Lourdes Hernández en el marco de la Denuncia penal N° 106, 22 de marzo de 2022 (**C-143**).

³⁸² Denuncia Penal N° 637 por actos de amenaza e intimidación presentada por Inter-Mac Honduras ante el Departamento de Investigación Criminal, 11 febrero de 2022 (**C-142**).

³⁸³ Código Procesal Penal de Honduras, Artículo 264 (**R-118**).

³⁸⁴ Código Procesal Penal de Honduras, Artículo 267 (**R-118**).

³⁸⁵ Código Procesal Penal de Honduras, Artículo 16 (**R-118**).

Patronato y denuncia una serie de actos supuestamente extorsivos³⁸⁶ producto de los que Inter-Mac Honduras habría sufrido pérdidas económicas que ascienden a USD 1.723.423,64³⁸⁷.

213. El 22 de marzo de 2022, la FESCCO emitió una resolución en la que, admitiendo la denuncia a tramitación, recalificó los hechos denunciados por Inter-Mac Honduras como constitutivos de un delito de coacciones, no de extorsión cometida por una organización criminal. Por esta razón, remitió los antecedentes a la Fiscalía Especial Contra Delitos Comunes para que continúen las diligencias investigativas³⁸⁸. Luego, el 31 de marzo de 2022, la FESCCO realizó una segunda remisión, esta vez a la Fiscalía de Choloma, para que se continúe con el proceso de investigación correspondiente³⁸⁹.
214. El procedimiento iniciado por denuncia por delito de extorsión llegó recientemente a su fin tras el dictado por la Fiscalía Local de Choloma del auto de cierre definitivo del 5 de agosto de 2025, por medio del cual se desechó la denuncia presentada por Inter-Mac Honduras por no cumplir los elementos típicos del delito denunciado³⁹⁰. En su pronunciamiento, el Fiscal Jefe concluyó que no se configuran los elementos del delito de coacción en tanto no ha existido violencia, intimidación ni fuerza en las cosas³⁹¹. Asimismo, señaló que existen otras denuncias y procesos en curso contra Inter-Mac Honduras que conducen a considerar que la controversia debe resolverse en el ámbito civil³⁹². Aun cuando la resolución dejaba a salvo el derecho de los Demandantes a

³⁸⁶ En concreto, se cuestiona: (i) el uso doloso de las redes sociales para despotricar en contra de ella y sus colaboradores; (ii) la instalación de la política de “No Pago” de las cuotas mensuales a las que están obligados los arrendatarios, (iii) el forzamiento de los residentes a dejar de proporcionar los beneficios derivados de los programas de CONVIVIENDA; (iv) el cobro obligatorio de pagos indebidos por servicios brindados anteriormente de forma gratuita y subsidiaria, en aprovechamiento de activos que le pertenecen a Inter-Mac Honduras para cobrar por la recolección de basura, por seguridad privada, y por el servicio de agua potable. Como efecto de ello, el personal de la empresa se habría visto obligada a un “desplazamiento por la fuerza” ante el miedo latente producido por el Patronato. *Ver* Denuncia Penal presentada por Inter-Mac Honduras contra los miembros del Patronato ante la Fiscalía Especial Contra el Crimen Organizado, 11 de febrero de 2022 (C-145).

³⁸⁷ Denuncia Penal presentada por Inter-Mac Honduras contra los miembros del Patronato ante la Fiscalía Especial Contra el Crimen Organizado, 11 de febrero de 2022 (C-145).

³⁸⁸ Resolución de la Fiscalía Especial contra el Crimen Organizado en el Expediente 1646168629-2022, 22 de marzo de 2022, pp. 43 (R-119).

³⁸⁹ Oficio FED-COM-202-2022 de la Fiscalía Especial contra el Crimen Organizado en el Expediente 1646168629-2022, 31 de marzo de 2022, p. 44 (R-120).

³⁹⁰ Auto Motivado de Cierre Administrativo Definitivo en el Expediente 1646168629-2022, 5 de agosto de 2025, pp. 48 y 49 (R-120).

³⁹¹ Auto Motivado de Cierre Administrativo Definitivo en el Expediente 1646168629-2022, 5 de agosto de 2025, pp. 48 y 49 (R-121).

³⁹² Auto Motivado de Cierre Administrativo Definitivo en el Expediente 1646168629-2022, 5 de agosto de 2025, p. 48 (R-121).

impugnarla³⁹³, las empresas de los Demandantes no interpusieron los recursos disponibles.

215. Lo resuelto por la Fiscalía Local de Choloma no deja lugar a dudas: la serie de actos denunciados por Inter-Mac Honduras a nivel interno no adolece de la gravedad reclamada, siendo más bien representativos de conflictos de naturaleza civil que ya están siendo conocidos por los tribunales competentes.

5. El estado actual del Residencial Los Castaños de Choloma

216. El relato de los Demandantes en torno a su conflicto con el Patronato concluye con afirmaciones grandilocuentes acerca del supuesto ‘control’ del Residencial por parte de dicha organización³⁹⁴. Los Demandantes alegan que ellos y sus empleados se encontrarían imposibilitados de ingresar al Residencial y que se encontraría en un estado “desastroso”³⁹⁵, con hechos delictivos y enfrentamientos entre los residentes.³⁹⁶ Sin embargo, tales imputaciones carecen por completo de respaldo probatorio. Los Demandantes no han acompañado querella, denuncia, reclamación formal ni comunicación alguna dirigida a las autoridades hondureñas que dé cuenta de la alegada imposibilidad de acceso o de la supuesta situación de inseguridad que describen.
217. Los únicos antecedentes en los que pretenden apoyar sus dichos son (i) la declaración del señor Claudio Antonio Discua —empleado de los Demandantes—³⁹⁷ y (ii) una grabación del medio Panorama Informativo de septiembre de 2024³⁹⁸. Ninguno de ellos sustenta sus reclamos. Por el contrario, el propio Claudio Antonio Discua reconoce que el Residencial continúa contando con presencia policial permanente³⁹⁹, mientras que el material audiovisual pone de relieve el abandono del Proyecto por parte de los Demandantes y la consecuente necesidad de que la comunidad gestione por sí misma ciertos servicios

³⁹³ Auto Motivado de Cierre Administrativo Definitivo en el Expediente 1646168629-2022, 5 de agosto de 2025, p. 48 (R-121).

³⁹⁴ Memorial de Demanda, ¶ 179 (“[...] the State’s failure to provide protection and security to Claimants and their Investment has allowed the Patronato to take over the Housing Project [...].”)

³⁹⁵ Declaración de Juan Carlos Arguello, p. 118 (C-189).

³⁹⁶ Memorial de Demanda, ¶ 179; Declaración de Claudio Antonio Discua, ¶ 53 (C-191).

³⁹⁷ Primera Declaración de Claudio Antonio Discua, ¶ 52 (C-191).

³⁹⁸ Memorial de Demanda, ¶ 179, en referencia a Entrevista realizada por el medio de comunicación hondureño Panorama Informativo a residentes del Proyecto de Vivienda, también disponible en: https://www.youtube.com/watch?v=4Ff_6fOkkiE (C-136).

³⁹⁹ Esto es reconocido por el señor Claudio Antonio Discua, aunque afirma que los policías “residirían” en las instalaciones de la empresa y que “no hacen nada para proteger a los residentes ni al Proyecto”. Nuevamente, no se acompaña evidencia alguna que permita constatar la veracidad de sus dichos. Ver Primera Declaración de Claudio Antonio Discua, ¶ 52 (C-191).

básicos⁴⁰⁰. Las referencias adicionales a supuestos hechos delictivos⁴⁰¹, fundadas en publicaciones anónimas en redes sociales, resultan manifiestamente impertinentes en esta sede arbitral.

218. En definitiva, las graves acusaciones formuladas por los Demandantes se apoyan exclusivamente en sus propias afirmaciones y, ante la ausencia total de actuaciones ante las autoridades competentes, no pasan de ser alegaciones lanzadas sin sustento alguno.

⁴⁰⁰ Entrevista realizada por el medio de comunicación hondureño Panorama Informativo a residentes del Proyecto de Vivienda, minuto 3:30 a 4:50 también disponible en: https://www.youtube.com/watch?v=4Ff_6fOkkiE (“Es lamentable lo que vivimos. ***Creo que los huracanes ETA e IOTA, pues, nos dejaron desgracias, ¿verdad? Entre ella, pues esta desunión que tenemos como comunidad. Yo creo que aquí deberíamos trabajar totalmente unidos, siempre y cuando las cosas sean transparentes ¿verdad? Sabemos que hay grupos de vecinos que cuentan con liderazgos y de repente quieren aportar, el problema es cómo lo hacemos ¿verdad? La Junta de Agua, desconozco la manera en que ellos se forman [...] hasta donde yo tengo entendido, las Juntas de Aguas deben ser elegidas por una comunidad, desconozco eso porque jamás fui invitada a una asamblea para poder elegir quien me representara [...] Sabemos que tenemos un problema, que las empresas, pues, responsables de la comunidad ya no quieren hacerse cargo de las funciones del agua potable, pues porque ellos alegan que esta colonia no les paga una mensualidad debido a la denuncia interpuesta en la Fiscalía de Protección al Consumidor ¿verdad? Entonces, debido a eso pues ha debido la ENEA, ha cortado lo que es la energía y nos hemos quedado sin agua potable [...].*”) (C-136).**

⁴⁰¹ Primera Declaración de Claudio Antonio Discua (C-191) ¶¶ 52-54, en referencia a la publicación en redes sociales de los residentes de «Los Castaños de Choloma» (C-176).

III. EL TRIBUNAL NO TIENE JURISDICCIÓN SOBRE ESTE CASO Y LAS RECLAMACIONES DE LOS DEMANDANTES SON DE TODAS FORMAS INADMISIBLES

219. Como se adelantó en la introducción, este Tribunal carece de jurisdicción *ratione personae*, *ratione materiae* y *ratione voluntatis* para conocer del presente caso y las pretensiones de los Demandantes son de cualquier modo inadmisibles.
220. En primer lugar, el Tribunal carece de jurisdicción *ratione personae* (A) porque ninguno de los Demandantes califica como inversor protegido bajo el DR-CAFTA y, en cualquier caso, (B) porque el Demandante Juan Carlos Arguello no es nacional de otro Estado Contratante del Convenio CIADI (“Estado Contratante”). En segundo lugar, (C) el Tribunal carece asimismo de jurisdicción *ratione materiae* debido a que los Demandantes no han demostrado haber realizado una “inversión” bajo el Convenio CIADI ni el DR-CAFTA. En tercer lugar, el Tribunal carece además de jurisdicción *ratione voluntatis*. Esto es así: *primero*, (D) porque prácticamente todos sus reclamos fueron presentados de manera extemporánea, fuera del plazo establecido en el Artículo 10.18.1 del DR-CAFTA; y, *segundo*, (E) porque sus alegaciones sobre trato nacional y nación más favorecida están expresamente excluidas por los Artículos 10.13 y 10.14 del DR-CAFTA.
221. A continuación Honduras desarrollará cada una de estas objeciones, que ponen de manifiesto la falta de jurisdicción de este Tribunal y que conducen inexorablemente al rechazo de las pretensiones deducidas por los Demandantes.

A. NINGUNO DE LOS DEMANDANTES CALIFICA COMO UN INVERSOR PROTEGIDO BAJO EL DR-CAFTA

222. El Tribunal carece de jurisdicción *ratione personae* bajo el DR-CAFTA ya que ninguno de los Hermanos Arguello califica como inversor protegido bajo el Tratado. Sin perjuicio de lo que se dirá *infra* respecto de Juan Carlos Arguello, lo cierto es que ambos Demandantes han sido residentes permanentes de Honduras, calidad que el DR-CAFTA asimila a la nacionalidad y hace primar en la medida en que dicha nacionalidad es la dominante y efectiva.
223. Como punto de partida, el Artículo 2.1 del DR-CAFTA establece en este sentido que son considerados nacionales tanto aquellas personas naturales que tengan la nacionalidad de un estado parte (“Estado(s) Parte”) de acuerdo con el Anexo 2.1 del Tratado, como los residentes permanentes de dicho Estado Parte. Así, según el referido precepto listado entre las “Definiciones Generales” aplicables a todo el Tratado:

Para los efectos de este Tratado, a menos que se especifique otra cosa:

[...] **nacional** significa una persona que tiene la nacionalidad de una Parte de acuerdo con el Anexo 2.1 o un residente permanente de una Parte⁴⁰². (énfasis agregado)

224. En lo que respecta a la primera parte de esta definición, el Artículo 10.28 del Tratado reitera que “nacional significa una persona natural que tiene la nacionalidad de una Parte de conformidad con el Anexo 2.1”. Dicho Anexo precisa que es nacional de Honduras “un hondureño como se define en los artículos 23 y 24 de la Constitución Política”⁴⁰³. En lo que respecta a la segunda parte, no hay en el Tratado una definición autónoma de “residente permanente” respecto de Honduras, por lo que el significado de este concepto queda sometido a las reglas generales en materia de interpretación de tratados en armonía con la legislación doméstica aplicable⁴⁰⁴. En general, en el derecho internacional se ha entendido que la residencia es un concepto fundamentalmente fáctico que depende de las circunstancias de cada caso⁴⁰⁵⁻⁴⁰⁶.
225. Por su parte, el Artículo 10.28 define a los “inversionistas de una Parte” de la siguiente forma:

Para los efectos de este Capítulo:

[...] **inversionista de una Parte** significa una Parte o una empresa del Estado de la misma, o un nacional o empresa de la Parte, que intenta realizar, está realizando o ha realizado una inversión en el territorio de otra Parte; considerando, sin embargo, que una persona natural que tiene doble nacionalidad se considerará exclusivamente un nacional del Estado de su nacionalidad dominante y efectiva⁴⁰⁷ (énfasis agregado).

⁴⁰² DR-CAFTA, Artículo 2.1 (RL-192)

⁴⁰³ A su vez, respecto de Estados Unidos, el Anexo 2.1 señala que un nacional de Estados Unidos debe entenderse “como se define en las disposiciones existentes de la *Immigration and Nationality Act*. Ver al respecto, DR-CAFTA, Anexo 2.1 (RL-192)

⁴⁰⁴ Ver Convención de Viena sobre Derecho de los Tratados, Artículos 31-33 (RL-1). Ver, por ejemplo, *Global Telecom Holding S.A.E. c. Canadá*, Caso CIADI No. ARB/16/16, Laudo, 27 de marzo de 2020, ¶291 (RL-2).

⁴⁰⁵ Cheshire, G. C., North, P. M., & Fawcett, J. J. (2017). *Private international law*. (15.^a ed.). Oxford University Press, p. 142 (“*Residence is regarded as being question of fact and one can be resident in a place where one has no right to be. [...] Everything depends on the attendant circumstances, for they alone disclose the nature of the person’s presence in a country. In short, the residence must answer a ‘qualitative as well as a quantitative test.’*”) (RL-3).

⁴⁰⁶ En una línea similar, el tribunal de *Cem Cengiz c. Turquía* adoptó un criterio fáctico para evaluar la residencia del demandante, más allá de la formalidad del vínculo. Ver *Cem Cengiz Uzan c. República de Turquía*, Caso SCC No. V 2014/023, Laudo sobre la Excepción Preliminar Bifurcada del Demandado, 20 de abril de 2016, ¶160 (RL-4).

⁴⁰⁷ DR-CAFTA, Artículo 10.28 (RL-192)

Como se puede ver, el Artículo 10.28 recién transcrito expresamente incorpora el test de la nacionalidad dominante y efectiva, noción que deriva del derecho internacional consuetudinario y que atiende a la conexión real que tiene un individuo con respecto al Estado. El referido test se remonta al caso *Nottebohm (Liechtenstein c. Guatemala)*, en el cual la Corte Internacional de Justicia (“CIJ”) debió resolver si Liechtenstein podía extender su protección diplomática al Sr. Nottebohm —un nacional alemán naturalizado en Liechtenstein que, sin embargo, contaba con residencia en Guatemala, concentrando su familia y actividad económica en dicho país—⁴⁰⁸, concluyendo, precisamente, en la negativa en atención los vínculos que tenía con Guatemala⁴⁰⁹. Desde aquel entonces, diversos tribunales arbitrales han adoptado la línea de la CIJ en *Nottebohm*, entendiendo que la nacionalidad dominante y efectiva se basa en “stronger factual ties between the person concerned and one of the States whose nationality is involved”⁴¹⁰.

227. Aplicando estas nociones en el contexto específico del DR-CAFTA, el tribunal de *Ballantine c. República Dominicana* observó que el Tratado no define qué se entiende por nacionalidad dominante y efectiva, y que, por lo tanto, debía acudir al Artículo 31 de la Convención de Viena sobre Derecho de los Tratados (la “**Convención de Viena**”) y al derecho internacional en general, tomando en consideración el contexto específico del Tratado⁴¹¹. En este sentido, el tribunal de *Ballantine* consideró relevante para evaluar la nacionalidad dominante y efectiva los siguientes factores:

(a) residencia habitual, (b) el afecto personal de la persona por un país en particular, (c) el centro de la vida económica, social y (d) las circunstancias en las que se adquirió la segunda nacionalidad, teniendo en cuenta el contexto específico de esta disputa⁴¹²⁻⁴¹³.

⁴⁰⁸ Caso *Nottebohm (Liechtenstein v. Guatemala)* C.I.J., 6 de abril de 1955, p.13 (RL-5).

⁴⁰⁹ Caso *Nottebohm (Liechtenstein v. Guatemala)* C.I.J., 6 de abril de 1955, p. 22 (RL-5).

⁴¹⁰ Ver *David R. Aven, et al. c. la República de Costa Rica*, Caso CIADI No. UNCT/15/3, Laudo final, 18 de mayo de 2018, ¶¶ 209, 219 (RL-6); *Alberto Carrizosa Gelzis, Enrique Carrizosa Gelzis, Felipe Carrizosa Gelzis c. República de Colombia*, Caso CPA No. 2018-56, Laudo, 7 de mayo de 2021, ¶ 183 (RL-7); Ver también, *Caso Nottebohm (Liechtenstein v. Guatemala)* C.I.J., 6 de abril de 1955, p. 22 (RL-5); *Irán c. Estados Unidos de América*, Caso IUSCTR No. A/18, Sentencia, 6 de abril de 1984, pp. 10-12 (RL-8).

⁴¹¹ *Michael Ballantine y Lisa Ballantine c. República Dominicana*, Caso CPA No. 2016-17, Laudo, 03 septiembre 2019, ¶¶ 511, 530 (RL-9).

⁴¹² Bajo el primer criterio (residencia habitual), el tribunal consideró factores como el lugar de nacimiento, el lugar donde los Demandantes pasaron la mayor parte de sus vidas, y su residencia permanente. Ver *Michael Ballantine y Lisa Ballantine c. República Dominicana*, Caso CPA No. 2016-17, Laudo, 3 de septiembre de 2019, ¶¶ 559-560 (RL-9).

⁴¹³ La decisión del caso *Ballantine* ha sido retomada por otros tribunales con posterioridad. Ver *Alberto Carrizosa Gelzis, Enrique Carrizosa Gelzis, Felipe Carrizosa Gelzis c. República de Colombia*, Caso CPA No. 2018-56, Laudo, 7 de mayo de 2021, ¶¶ 250-252 (RL-7).

228. Lo anterior reviste vital importancia considerando que —como se explicó anteriormente—, la residencia permanente y la nacionalidad son estatutos equivalentes bajo el DR-CAFTA, por expresa disposición del Artículo 10.28 del Tratado. Bajo este diseño, el concepto de residente permanente pasa a ser alternativo respecto del término ciudadano, quedando ambos encuadrados bajo la definición de nacional⁴¹⁴.
229. En este caso, y según se adelantó,⁴¹⁵ son numerosos los antecedentes que dan cuenta de que los Hermanos Arguello han sido residentes permanentes de Honduras y que, para efectos del DR-CAFTA, debe considerarse que su nacionalidad dominante y efectiva es, justamente, la hondureña:
- Como ellos mismos reconocen, Juan Carlos y Ernesto Arguello pasaron toda su niñez en Honduras⁴¹⁶. Ahí fue donde crecieron bajo el cuidado de sus padres, Francisco Xavier Arguello y Olga Arellano y en compañía de sus hermanos⁴¹⁷, y cursaron su educación en el Instituto La Salle de la ciudad de San Pedro Sula.⁴¹⁸ Esto implica que los Demandantes permanecieron, a lo menos, entre 18 y 20 años ininterrumpidos en Honduras, en los que se educaron y criaron.
 - La familia de Juan Carlos y Ernesto Arguello es hondureña y está radicada en Honduras desde hace décadas.⁴¹⁹ Como vimos, Francisco Xavier Arguello Carazo, padre de los Demandantes, es un conocido empresario de Honduras que, el 16 de marzo de 1993 —a través del Acuerdo Presidencial N°007-93— renunció a su nacionalidad guatemalteca y obtuvo carta de nacionalización⁴²⁰. Su madre, Olga Arellano, parece haber adquirido la misma nacionalidad según consta en el

⁴¹⁴ Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo (2021). “ Series on Issues in International Investment Agreements II”, p. 74 (RL-10).

⁴¹⁵ Ver *supra*, §II.A.

⁴¹⁶ Ver *supra*, §II.A.

⁴¹⁷ Ver Memorial de Demanda, ¶ 51 (“While growing up in Honduras, Claimants took part in their parent’s charitable initiatives across the State”), ¶58 (“Having grown up in Honduras, the Arguellos wanted to make a positive social change in the State and assist the poorest segment of the Honduran population”); Primera Declaración de Juan Carlos Arguello, ¶ 2 (“I [...] spent my early years in the Republic of Honduras [...] with my parents and siblings.”), ¶3 (“I completed my elementary and high school education in Honduras before moving to the United States [...]”) (C-189); Primera Declaración de Ernesto Arguello, ¶ 2 (“Although I was born in Texas, United States of America, I spent a big part of childhood in the Republic of Honduras [...] with my parents and siblings”), ¶18 (“We decided to focus on Honduras to develop housing projects for low-income families. Our interest in Honduras was no coincidence. Juan Carlos and I grew up in Honduras and we had a happy childhood there”) (C-190).

⁴¹⁸ “Sampedrano en ‘reality show’ de Eva Longoria”, Diario La Prensa, 20 de abril de 2012. Disponible en <https://www.laprensa.hn/espectaculos/sampedrano-en-reality-show-de-eva-longoria-HYLP373620> (Consultado por última vez el 15 de diciembre de 2025) (R-8)

⁴¹⁹ Ver *supra*, § II.A.

⁴²⁰ Acuerdo Presidencial N° 077-93, 16 de marzo de 1993 (R-1)

certificado de acta de nacimiento de su hijo Juan Carlos⁴²¹. Su hermano mayor Xavier Arguello Arellano, artífice corporativo del Proyecto, y su hermana menor, Olga María Arguello Arellano, también son hondureños por nacimiento⁴²².

- La actividad económica y profesional de los Hermanos Arguello ha estado íntimamente vinculada a Honduras⁴²³. En su Declaración Testimonial, Juan Carlos confiesa que comenzó su desarrollo laboral en Conhsa —en sus palabras, el *family business* con más de 50 años de presencia en el rubro de la construcción, que tiene sus planteles industriales y oficinas de venta en San Pedro Sula⁴²⁴. Fue en ese marco en el que Ernesto Arguello ingresó al Proyecto de su hermano Juan Carlos, siempre bajo el alero de los negocios de su padre en Honduras⁴²⁵.
- Reveladoramente, incluso Ernesto Arguello —quien hoy pretende invocar la nacionalidad estadounidense para fundar la jurisdicción de este Tribunal— se ha identificado públicamente como hondureño. Sus redes sociales no hacen sino confirmar esta autopercepción pues declara que “*su corazón está con Honduras*” y exhibe públicamente la camiseta de la selección de fútbol de ese país.⁴²⁶ Pero hay más. Ernesto Arguello tampoco se percibe a sí mismo como nacional del país que hoy invoca para justificar su demanda contra Honduras. En una presentación realizada precisamente en Washington D.C., se refirió a sí mismo como extranjero

⁴²¹ Certificación de Acta de Nacimiento [REDACTED] de Juan Carlos Arguello Arellano (R-2)

⁴²² Certificación de Acta de Nacimiento [REDACTED] de Olga María Arguello Arellano (R-4); Inter-Mac Funding for Housing and Mortgage Development in Central America”, CBG Building Company, 24 de septiembre de 2008, disponible en <https://www.cbgbuildingcompany.com/press-release/inter-mac-receives-first-funding-for-housing-and-mortgage-development-in-central-america/> (“*As a native Honduran, I know that safer, higher-quality communities and the opportunity to become a homeowner will allow families a better future*”, said Xavier Arguello, president of Inter-Mac [...].”) (R-3)

⁴²³ Ver supra, §II.A y Ver supra, §II.C.3.

⁴²⁴ Primera Declaración de Juan Carlos Arguello, ¶ 7 (“*Building on my educational background, I joined the family business, Conha Payhsa, S.A. [...] in late 1999. For over 50 years, Conhsa has been a leader in the manufacturing, transportation and installation of precast concrete structures and products in Central America.*”), 15 (“*[...] I decided to establish a social housing division within Conhsa. We did so in October 2004 and named it ‘Honduras Homes’*”) (C-189).

⁴²⁵ Primera Declaración de Ernesto Arguello, ¶ 21 (“*We then began the process of identifying available plots of land [...]. In this respect, my brother and I were fortunate because the social housing division of my father’s construction company (Honduras Homes, S.A. de C.V., “Honduras Homes”) had previously purchased a plot of land in the Municipality of Choloma, Cortés, Honduras, that my father’s construction company did not wish to develop*”) (C-190).

⁴²⁶ Publicación de Ernesto Arguello en la red social Instagram, 22 de marzo de 2014 (Revisado por última vez el 14 de julio de 2025) (R-9); Publicación de Ernesto Arguello en la red social Instagram, 15 de junio de 2014 (Revisado por última vez el 14 de julio de 2025) (R-10).

(“*for us foreigners*”), desmintiendo con sus propias palabras la nacionalidad que ahora reclama⁴²⁷

230. Los antecedentes anteriores permiten dar cuenta que —y sin perjuicio de lo que se dispone en la sección siguiente respecto a Juan Carlos— los Hermanos Arguello califican como residentes hondureños, y que es esta calidad la que debe ser considerada como dominante y efectiva para los efectos del Artículo 10.28 del DR-CAFTA, en correlación su Artículo 2.1. En consecuencia, el Tribunal no tiene jurisdicción *ratione personae* bajo el DR-CAFTA para conocer de las reclamaciones de los Demandantes.

B. JUAN CARLOS ARGUELLO NO ES “UN NACIONAL DE OTRO ESTADO PARTE” DEL CONVENIO CIADI YA QUE TIENE NACIONALIDAD HONDUREÑA

231. Con independencia de lo señalado en la sección anterior en relación a los requisitos establecidos por el DR-CAFTA, este Tribunal carece de jurisdicción *ratione personae* respecto del Demandante Juan Carlos Arguello de acuerdo con el Convenio CIADI porque no es un nacional de otro Estado Contratante.
232. Es un hecho pacífico que el Convenio CIADI excluye la jurisdicción del Centro sobre reclamos de personas naturales que posean la nacionalidad del Estado demandado, sin que sea necesario ni admisible acudir al test de la nacionalidad dominante o efectiva⁴²⁸. En efecto, y según señala textualmente el Artículo 25 del referido Convenio:

(1) La jurisdicción del Centro se extenderá a las diferencias de naturaleza jurídica que surjan directamente de una inversión entre un Estado Contratante (o cualquiera subdivisión política u organismo público de un Estado Contratante acreditados ante el Centro por dicho Estado) y el nacional de otro Estado Contratante y que las partes hayan consentido por escrito en someter al Centro. El consentimiento dado por las partes no podrá ser unilateralmente retirado.

(2) Se entenderá como “nacional de otro Estado Contratante”:

(a) toda persona natural que tenga, en la fecha en que las partes consintieron someter la diferencia a conciliación o arbitraje y en la fecha en que fue registrada la solicitud prevista en el apartado (3) del Artículo 28 [Solicitud de Conciliación] o en el apartado (3) del Artículo 36 [Solicitud de Arbitraje], la

⁴²⁷ Snap2live. 19 de junio de 2014. *Long Short Walk*. YouTube. ([enlace](#)) (R-11).

⁴²⁸ Al respecto, ver CIADI, “*Report of the Executive Directors on the Convention on the Settlement of Investment Disputes between States and Nationals of Other States*”, 18 de marzo de 1965, p. 44 (R-130); C.H. Schreuer et al., *Schreuer’s Commentary on the ICSID Convention: “A Commentary on the Convention on the Settlement of Investment Disputes between States and Nationals of Other States”*, Cambridge University Press, Comentario al Artículo 25 (RL-12); *Marko Mihaljevic c. Republica de Croacia*, Caso CIADI No. ARB/19/35, Laudo, 19 de mayo de 2023, ¶135 (RL-13).

nacionalidad de un Estado Contratante distinto del Estado parte en la diferencia; pero en ningún caso comprenderá las personas que, en cualquiera de ambas fechas, también tenían la nacionalidad del Estado parte en la diferencia; [...]⁴²⁹ (énfasis agregado)

233. Como se desprende del Artículo 25(2)(a), los tribunales CIADI tienen jurisdicción respecto de un inversionista únicamente si dicho inversionista no posee la nacionalidad del Estado demandado en la fecha en la que las partes acordaron el Arbitraje —en este caso, la fecha en la que se presentó la Solicitud de Arbitraje—, y la fecha en la que el Arbitraje fue registrado por la Secretaría del CIADI⁴³⁰. Así, en palabras del Profesor Schreuer:

The investor's party status in ICSID proceedings is subject to a positive and to a negative nationality requirement. The investor must possess the nationality of a Contracting State. Therefore, investors who only have the nationality of a non-Contracting State are excluded [...]. On the other hand, the investor must not, in principle, be a national of the host State. Therefore, nationals of the host State are also excluded, subject to an important exception for certain juridical persons, contained in Art. 25(2)(b)⁴³¹. (énfasis agregado)

234. Los tribunales arbitrales también han advertido que esta limitación del Convenio CIADI aplica a cualquier persona natural, incluyendo los dobles nacionales, siempre que una de sus nacionalidades sea la del Estado demandado. Sobre este punto, el tribunal de *Marko Kihaljevic c. Croacia* sostuvo con toda claridad que:

In summary, the [t]ribunal is of the view that the requirements for jurisdiction rationae personae under Article 25(1) of the ICSID Convention are not met. The [t]ribunal finds that the Claimant was a dual citizen of Croatia and Germany on the relevant dates for assessing nationality under Article 25(2)(a) of the ICSID Convention, and the Claimant has not discharged his burden to prove that he had relinquished his Croatian citizenship at any time prior to 18 May 2020. ICSID jurisdiction is therefore precluded and the present case should be dismissed⁴³². (énfasis agregado)

235. Hay acuerdo, asimismo, en que, como el Convenio CIADI no cuenta con una definición propia de nacionalidad, esta determinación queda librada a la legislación interna del Estado cuya nacionalidad se reclama. Así ha sido ampliamente reconocido tanto en la doctrina

⁴²⁹ Convenio CIADI, Artículo 25 (RL-14).

⁴³⁰ Los propios Demandantes indican que el consentimiento al Arbitraje CIADI se perfeccionó cuando presentaron su Solicitud de Arbitraje. Ver Memorial de Demanda, ¶¶ 190-193.

⁴³¹ C.H. Schreuer et al., Schreuer's Commentary on the ICSID Convention: "A Commentary on the Convention on the Settlement of Investment Disputes between States and Nationals of Other States", Cambridge University Press, 2022, Comentario al Artículo 25, ¶ 1112 (RL-12).

⁴³² Marko Kihaljevic c. República de Croacia, Caso CIADI No. ARB/19/35, Laudo, 19 de mayo de 2023, ¶ 63 (RL-13); Ver también, Edmond Khudyan y Arin Capital & Investment Corp c. República de Armenia, Caso CIADI No. ARB/17/36, Decisión sobre Nulidad, 21 de julio de 2023, ¶ 185 (RL-15).

como en la jurisprudencia arbitral⁴³³. En particular, el tribunal en el caso *Ioan Micula c. Rumania (I)* sostuvo que:

It is not disputed by the Parties that as a general principle it is for each State to decide in accordance with its law who is its national. This is a well established principle of international law and, as just recalled, is consistent with the provision of Article 1(2)(a) of the BIT. It is also well established in ICSID jurisprudence that the domestic laws of each Contracting State determine nationality⁴³⁴. (énfasis agregado).

236. En este caso, si bien en su Demanda los Hermanos Arguello se presentan como nacionales de EE. UU. adjuntando copias de sus presuntos pasaportes⁴³⁵, lo cierto es que, de acuerdo con los registros oficiales de la República de Honduras, Juan Carlos Arguello habría nacido—en realidad—en territorio hondureño, específicamente en el [REDACTED].
237. Así consta de su acta de nacimiento expedida por el Registro Nacional de las Personas de Honduras (el “RNP”). De acuerdo con este documento, Juan Carlos Arguello Arellano habría nacido el día 9 de agosto de 1976 —misma fecha señalada en la copia de su pasaporte que acompañó al expediente—, pero en el [REDACTED], en la República de Honduras⁴³⁶.

⁴³³ Al respecto ver, International Law Commission, “Draft Articles on Diplomatic Protection with Commentaries”, in Yearbook of the International Law Commission, 2006, vol. II, Parte dos, p. 30 (RL-194); C.H. Schreuer et al., Schreuer’s Commentary on the ICSID Convention: “A Commentary on the Convention on the Settlement of Investment Disputes between States and Nationals of Other States”, Cambridge University Press, 2022, Comentario al Artículo 25, ¶1118 (“Whether a person is a national of a particular State is determined, in the first place, by the law of the State whose nationality is claimed. Indeed, in determining whether the individual holds a particular nationality, ICSID tribunals and conciliation commissions are entitled, and may be required, to apply that law”) (RL-12); Ver también Champion Trading Company y Ameritrade International, Inc. c. República Árabe de Egipto, Caso CIADI No. ARB/02/9, Decisión sobre Jurisdicción, 21 de octubre de 2003, p. 11 (RL-16).

⁴³⁴ Ioan Micula, Viorel Micula, S.C. European Food S.A, S.C. Starmill S.R.L. y S.C. Multipack S.R.L. c. Rumania [I], Caso CIADI No. ARB/05/20, Decisión sobre Jurisdicción, 24 de septiembre de 2008, ¶86 (RL-17).

⁴³⁵ Copias de los pasaportes estadounidenses de los Demandantes (C-1).

⁴³⁶ Certificación de Acta de Nacimiento [REDACTED] de Juan Carlos Arguello Arellano (R-2)

REPÚBLICA DE HONDURAS
REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS
REGISTRO CIVIL MUNICIPAL
CERTIFICACIÓN DE ACTA DE NACIMIENTO

El infrascripto Comisionado Presidente del Registro Nacional de las Personas, con fundamento en el Decreto Legislativo No.62-2004, Artículo No.5, Numeral 1; Artículo 6, Numeral 1, 5 y 6; y Decreto constitucional No.200-2018, Artículos 43-A y 43-B; CERTIFICA, que en los archivos electrónicos de nacimientos contenidos en la base de datos de esta institución se encuentra el acta de nacimiento número: [REDACTED] ubicada en el folio [REDACTED], y que pertenece a:

a) ARGUELLO b) ARELLANO
Primer apellido Segundo apellido
c) JUAN CARLOS Sexo ☐ F ☒ M
Nombre

y cuya información es la siguiente:

1.) Lugar, fecha y orden de nacimiento:

a) [REDACTED] c) HONDURAS
Municipio Departamento País
d) NUEVE e) AGOSTO f) 1976
Día Mes Año

238. La información anterior coincide con el Acta de Inscripción de Nacimiento [REDACTED] ante el RNP⁴³⁷. Allí se señala que Juan Carlos Arguello nació el 9 de agosto de 1976, en el [REDACTED], República de Honduras, hijo de Francisco Xavier Arguello Carazo y Olga Arellano⁴³⁸:

REPÚBLICA DE HONDURAS
REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS
DIVISION DEL REGISTRO CIVIL
INSCRIPCION DE NACIMIENTO No. [REDACTED]

1 EN [REDACTED] EL DIA Lunes MES DE Septiembre AÑO 2019
2 DE Diciembre DE MIL NOVECIENTOS veintinueve ANTE M[REDACTED] J[REDACTED]

3 REGISTRADOR CIVIL MUNICIPAL Y DE LOS TESTIGOS SIGUIENTES:

4 PRIMER TESTIGO [REDACTED] MAYOR DE EDAD [REDACTED]
5 DOMICILIO [REDACTED]
6 SEGUNDO TESTIGO [REDACTED] MAYOR DE EDAD [REDACTED]
7 DOMICILIO [REDACTED]
8 COMPARECIENTE [REDACTED] MAYOR DE EDAD VECINO DE [REDACTED]
9 [REDACTED]
10 EN SU CONDICION DE Grupo
11 PARA INSCRIBIR UN NACIMIENTO CUYA INFORMACION ES LA SIGUIENTE:
12 Juan Carlos FEMENINO ☐ MASCULINO ☒ HORA 19 MIN 00 SEG 00
13 [REDACTED]
14 [REDACTED] NACIMIENTO MULTIPLE EL INSCRIPTO ES EL [REDACTED] DE UN PARTO DE [REDACTED]
15 NIÑOS, EL NOMBRE DE SU(1) HERMANO(S) ES(SON) [REDACTED]
16 PADRE Francisco Xavier Arguello Carazo [REDACTED]
17 MADRE Olga Arellano [REDACTED]
18 [REDACTED]
19 [REDACTED]
20 ENMIENDAS Y OBSERVACIONES: [REDACTED]
21
22
23 ENCONTRANDO DE CONFORMIDAD LA INFORMACION QUE ANTERIORMENTE COMPARO EL COMPARECIENTE Y LOS TESTIGOS: [REDACTED]

FOLIO 10
DATOS DE LA REPOSICION JUDICIAL
FECHA DE LA SENTENCIA [REDACTED]
FECHA DE LA COMUNICACION [REDACTED]
JUGADOR [REDACTED]
LUGAR [REDACTED]
FECHA RECIBIDA [REDACTED] COMUNICACION No. [REDACTED]
ABUELOS PATERNOS:
ABUELO [REDACTED]
ABUELA [REDACTED]
ABUELOS MATEROS:
ABUELO [REDACTED]
ABUELA [REDACTED]
ANOTACIONES MARGINALES

Escaneado con CamScanner

239. Nótese que tanto la Constitución de Honduras de 1965 —vigente al momento en que Juan Carlos Arguello habría nacido—⁴³⁹, como la Constitución de Honduras de 1982, establecen

⁴³⁷ Acta de Inscripción de Nacimiento [REDACTED] de Juan Carlos Arguello, 6 de diciembre de 1993 (R-5).

⁴³⁸ Acta de Inscripción de Nacimiento [REDACTED] de Juan Carlos Arguello, 6 de diciembre de 1993 (R-5) (En la indicación de segundo apellido de Juan Carlos Arguello existe un error tipográfico, consignando “Orguello” en lugar de “Arguello”).

⁴³⁹ Constitución Política de la República de Honduras de 1965, Artículo 14 (“La nacionalidad hondureña se adquiere por nacimiento y naturalización.”), 15 (“Son hondureños por nacimiento: 1. Los nacidos en el territorio nacional, con excepción de los hijos de los agentes diplomáticos [...]). (R-6)

que la nacionalidad hondureña se adquiere por nacimiento o naturalización y que, en lo que aquí interesas “[s]on hondureños por nacimiento: (1) Los nacidos en el territorio nacional, con excepción de los hijos de los agentes diplomáticos”⁴⁴⁰.

240. En consecuencia, los registros públicos de Honduras dan cuenta que Juan Carlos Arguello adquirió la nacionalidad hondureña por nacimiento, condición que detentaba al prestar su consentimiento al Arbitraje CIADI y en la fecha en que fue registrada su Solicitud de Arbitraje. Como corolario de lo anterior, se encuentra impedido de promover la presente Demanda contra la República de Honduras, aun en el supuesto de que ostente alguna otra nacionalidad.

C. LOS DEMANDANTES NO HAN REALIZADO UNA INVERSIÓN PROTEGIDA BAJO EL DR-CAFTA Y/O EL CONVENIO CIADI

241. El Tribunal carece también de jurisdicción *ratione materiae* ya que los Demandantes no han realizado una inversión protegida en los términos del Artículo 10.28 del DR-CAFTA⁴⁴¹ y el Artículo 25 del Convenio CIADI, ni han acreditado su titularidad.
242. En su Demanda, los Hermanos Arguello sostienen que son titulares de una inversión protegida en los términos del DR-CAFTA y el Convenio CIADI⁴⁴². Para ello, enlistan una serie de activos o contribuciones de los que estaría compuesta su inversión, para luego subsumirlas dentro de las distintas formas que puede adoptar una inversión que enuncia el Artículo 10.28 del Tratado.⁴⁴³ Incluyen dentro de su “listado” de inversiones la adquisición de la participación de Inter-Mac y Hola Realty, el establecimiento del Préstamo OPIC, los derechos adquiridos en virtud del Contrato de Construcción o el Convenio de Concertación de 2015 , entre otros⁴⁴⁴.
243. Como se verá a continuación, y tal como el Tribunal podrá comprobar por sí mismo, los Hermanos Arguello no han demostrado poseer una inversión protegida de conformidad al Tratado ni al Convenio CIADI.
244. *Primero*, para demostrar que se está en posesión de una inversión protegida, no basta — como fútilmente lo intentan los Demandantes— con subsumir las supuestas inversiones en

⁴⁴⁰ Ver Constitución Política de la República de Honduras de 1965, Artículos 22 y 23 (R-6)

⁴⁴¹ DR-CAFTA, Artículo 10.28. Definiciones. (RL-192)

⁴⁴² Memorial de Demanda, § IV.C.

⁴⁴³ Memorial de Demanda, ¶¶ 187-188.

⁴⁴⁴ Memorial de Demanda, ¶ 187.

las formas enlistadas en el Artículo 10.28 del DR-CAFTA. Más bien, es necesario que los Demandantes expliquen y demuestren que cada una sus presuntas inversiones califican jurídicamente como tal en virtud del Tratado y el Convenio CIADI.⁴⁴⁵

245. Por un lado, el referido Artículo 10.28 define inversión como todo activo de propiedad de un inversionista o por el controlado directa o indirectamente “**que tenga las características de una inversión**, incluyendo características tales como el compromiso de capitales u otros recursos, la expectativa de obtener ganancias o utilidades, o el asumir riesgo”⁴⁴⁶. En efecto, de conformidad al Tratado, un activo será considerado “inversión” si (i) constituye un compromiso de capitales, (ii) comprende una expectativa de obtener ganancias, o (iii) el inversionista asume un riesgo⁴⁴⁷.
246. Por el otro, el Convenio CIADI en su Artículo 25(1) dispone que “[l]a jurisdicción del Centro se extenderá a las diferencias de naturaleza jurídica **que surjan directamente de una inversión** [...]”⁴⁴⁸. Si bien esta disposición no define el término inversión, la jurisprudencia tiende a aplicar el denominado test *Salini* para determinar la existencia de una inversión protegida bajo el Convenio CIADI⁴⁴⁹. Bajo este test, se ha exigido que (i) el inversionista haya realizado contribuciones sustanciales⁴⁵⁰; (ii) el proyecto disponga de una duración significativa⁴⁵¹; y (iii) el inversionista asuma riesgos que excedan los de un contrato comercial ordinario⁴⁵².

⁴⁴⁵ Al respecto, ver *Salini Costruttori S.p.A. y Italstrade S.p.A. c. Reino de Marruecos*, Caso CIADI No. ARB/00/4, Decisión sobre Jurisdicción. ¶ 44 (“*The Arbitral [tribunal, therefore, is of the opinion that its jurisdiction depends upon the existence of an investment within the meaning of the Bilateral Treaty as well as that of the Convention, in accordance with the case law*”) (RL-18).

⁴⁴⁶ DR-CAFTA, Artículo 10.28. Definiciones (RL-192)

⁴⁴⁷ Ver, por ejemplo, *López-Goyne y otros c. la República de Nicaragua*, Caso CIADI No. ARB/17/44, Laudo final, 1 de marzo de 2023, ¶ 332. (RL-19)

⁴⁴⁸ Convenio CIADI, Artículo 25(1) (énfasis agregado) (RL-14)

⁴⁴⁹ *Salini Costruttori S.p.A. y Italstrade S.p.A. c. Reino de Marruecos*, Caso CIADI No. ARB/00/4, Decisión sobre Jurisdicción, 23 de julio 2001, ¶ 52 (RL-18); *Joy Mining Machinery Limited c. Republica de Egipto*, ICSID Case No. ARB/03/11, 26 de febrero de 2003. ¶ 53 (RL-20).

⁴⁵⁰ *Ipek Investment Limited c. Republica de Turquía*, Caso CIADI No. ARB/18/18, 29 de mayo de 2018, ¶ 282 (RL-21).

⁴⁵¹ *Mercuria Energy Group Limited c. Republica de Polonia*. Caso SCC No. V 2019/126, 12 de septiembre de 2019, ¶ 542 (RL-22).

⁴⁵² Al momento de calificar si la inversión calificaba como tal en virtud del elemento del riesgo, el tribunal de *Romak S.A. c. la República de Uzbekistán* distinguió entre “comercial risk” e “investment risk, indicando que “[A]ll contracts – including contracts that do not constitute an investment – carry the risk of non-performance. However, this kind of risk is pure commercial, counterparty risk, or, otherwise stated, the risk of doing business generally. It is therefore not an element that is useful for the purpose of distinguishing between an investment and a commercial transaction. An “investment risk” entails a different kind of alea, a situation in which the investor cannot be sure of a return on his investment, and may not know the amount

247. En tanto la noción de inversión protegida depende de la verificación de sus requisitos, se ha entendido que no basta simplemente con que el inversor enmarque sus activos en el listado de ejemplos que el respectivo tratado contenga. Así lo determinó el tribunal de *Romak c. Uzbekistán* al considerar que una aplicación mecánica de las categorías de inversión enumeradas en el tratado no solo no sería correcta, sino que produciría un resultado manifiestamente absurdo o irrazonable⁴⁵³.
248. *Segundo*, en este caso, las presuntas inversiones listadas por los Demandantes no cumplen, parcial o en su totalidad, con las características de inversión requeridas por el Tratado y/o el Convenio CIADI.
249. En primer lugar, los Hermanos Arguello no han acreditado que hayan sido *ellos* quienes contribuyeron a las inversiones que dicen poseer. Desde ya, los Demandantes no han aportado documento alguno que detalle la forma en que adquirieron las acciones de Inter-Mac Holdings. Los Hermanos Arguello se limitan a exhibir un registro de miembros de la datado el 14 de febrero de 2023 para constatar su supuesta titularidad⁴⁵⁴, pero no han explicado de qué manera fue realizada la transferencia desde Clark a Education Model Towns LLC⁴⁵⁵. No hay forma de saber en qué condiciones (gratuita u onerosa, válida o nula, existe o inexistente) fue llevada a cabo esta transacción. En esas condiciones, es evidente que la titularidad alegada no ha sido acreditada⁴⁵⁶⁻⁴⁵⁷.
250. Del mismo modo, los Hermanos Arguello tampoco han probado que su inversión en lo relativo a la adquisición de los terrenos sobre los cuales se construyó el Residencial y el desarrollo del Proyecto en general. Según se explicó anteriormente⁴⁵⁸, el Proyecto no fue

he will end up spending, even if all relevant counterparties discharge their contractual obligations. Where there is "risk" of this sort, the investor simply cannot predict the outcome of the transaction"). Ver Romak S.A. c. la República de Uzbekistán, Caso CPA No. 2007-07/AA280, Laudo final, 26 de noviembre de 2009, ¶¶ 229-230 (énfasis agregado). (RL-23)

⁴⁵³ *Romak S.A. c. República de Uzbekistán*, Caso PCA No. 2007-07/AA280, Laudo final, 26 de noviembre de 2009, ¶ 184 (RL-23). En el mismo sentido, ver *Alps Finance y Trade AG c. República Eslovaca*, UNCITRAL, Laudo sobre Jurisdicción, 5 de marzo de 2011, ¶ 237. (RL-24).

⁴⁵⁴ Registro de Socios de Inter-Mac Holdings, Inc., 14 de febrero de 2023 (C-4).

⁴⁵⁵ Ver *supra*, § II.E.1.

⁴⁵⁶ La falta de prueba sobre la titularidad de la inversión protegida llevó al tribunal de López Gayne c. Nicaragua a desechar la demanda contra el Estado. Ver *López-Goyne y otros c. la República de Nicaragua*, Caso CIADI No. ARB/17/44, Laudo final, 1 de marzo de 2023, ¶ 311. (RL-19) En la misma línea, *Europe Cement Investment y Trade S.A. c. República de Turquía*, Caso CIADI No. ARB(AF)/07/2, Laudo final, 13 de agosto de 2009, ¶ 166 (RL-26).

⁴⁵⁷ En *Víctor Pey Casado y President Allende Foundation c. República de Chile*, ICSID Caso No. ARB/98/2, Laudo final, 8 de mayo de 2008, el tribunal destacó la necesidad de que la cesión de acciones en que se fundaba la titularidad de la inversión fuera válida, ¶ 542 (RL-27).

⁴⁵⁸ Ver *supra*, § II.B.1.

impulsado originalmente por los Demandantes, sino por su hermano mayor, Xavier Arguello Arellano. Es más, el terreno para la construcción del Proyecto fue adquirido por Hola Realty de manos de Honduras Homes, empresa perteneciente al padre de la familia Arguello. De nuevo, no existe documento alguno que detalle la forma en que se llevó a cabo la transacción entre ambas empresas, sin que se pueda —en efecto— constatar si los Demandantes contribuyeron de algún modo a dicha inversión.

251. La falta de prueba de los Demandantes en torno a la titularidad y forma de adquisición de parte vital de su inversión —nada menos que su participación en Inter-Mac Holdings y los terrenos del Proyecto— tiene importantes consecuencias. Los Demandantes tienen la carga de acreditar que fueron ellos —y no otros— quienes individualmente contribuyeron a la inversión. Al no poder corroborarse aquello, la supuesta inversión no puede gozar de la protección otorgada por el Convenio CIADI, ni tampoco por el DR-CAFTA.⁴⁵⁹
252. En segundo lugar, los Hermanos Arguello se refieren a “inversiones” sobre las cuales no tienen titularidad, en tanto les pertenecen a terceros actores. Concretamente, los Demandantes se refieren al establecimiento del Préstamo OPIC como una de sus inversiones protegidas⁴⁶⁰, pero ellos *no* tienen derecho alguno a reclamar por el otorgamiento de dicho crédito. Esto pues, los Hermanos Arguello no fueron quienes otorgaron el Préstamo OPIC, fueron —más bien— quienes lo recibieron a través de sus empresas. Esto reviste de vital importancia, en tanto, cuando los tribunales arbitrales han calificado como “inversión” el otorgamiento de un préstamo, lo han hecho en beneficio de la entidad acreedora del mismo, nunca respecto de su deudor⁴⁶¹.
253. En tercer lugar, los Hermanos Arguello se aluden a inversiones respecto de las cuales no asumieron ningún riesgo relevante. Así ocurre con los contratos de construcción relacionado con el desarrollo del Proyecto⁴⁶², bajo los cuales los Demandantes no

⁴⁵⁹ Ver *Caratube International Oil Company LLP c. República de Kazajistán* (I), Caso CIADI No. ARB/08/12, Laudo final, 5 de junio de 2012, ¶456 (RL-28).

⁴⁶⁰ Memorial de Demanda, ¶ 187(ii) (“[t]he establishment of the OPIC Loan for the development and construction of the Housing Project [...]”).

⁴⁶¹ Así, por ejemplo, en el caso *Ambiente c. Argentina*, la inversión reclamada consistía en bonos de deuda soberana de argentina, respecto del que los demandantes eran acreedores de la deuda pública. Ver *Ambiente Ufficio S.p.A. y otros c. República Argentina*, Caso CIADI No. ARB/08/9, Laudo, 8 de febrero de 2013, ¶ 77 (RL-29). En *Standard Chartered Bank II c. Tanzania*, los demandantes eran acreedores de un préstamo otorgado para el financiamiento de la construcción de una planta energética en Tanzania. Ver *Standard Chartered Bank (Hong Kong) Ltd. c. Tanzania*, Caso CIADI No. ARB/15/41, Laudo, p. 79 (“The original loans were required to build and maintain the Facility. The Facility provided a necessary public good. These loans entailed risk. That risk was borne by the original Lender and assumed by the Claimant.”) (RL-30).

⁴⁶² Memorial de Demanda, ¶ 187(iv).

asumieron ningún riesgo de inversión.

254. Como se vio, el Contrato de Construcción de enero de 2008 fue celebrado entre las mismas empresas de los Hermanos Arguello, conforme al cual Hola Realty se obligaba a construir las unidades habitacionales para el Proyecto⁴⁶³. En efecto, el “riesgo” asumido por los Demandantes bajo esta transacción es puramente contractual, general y común en cualquier tipo de negocio, incapaz de entenderse como una inversión protegida bajo el Convenio CIADI y/o el Tratado⁴⁶⁴.
255. En cuarto lugar, los Demandantes se refieren a inversiones que no confieren expectativa de ganancia o utilidad alguna, mucho menos un derecho a obtenerlas, incumplándose así con lo requerido por el Artículo 10.28 del DR-CAFTA. A saber (i) el Memorando de Entendimiento de 2010 no fue siquiera aportado por los Demandantes, de modo que no existe forma en que pueda configurar derechos ni expectativas en favor de los Hermanos Arguello⁴⁶⁵; y (ii) el Convenio de Concertación de 2015 tan solo obligó a CONVIVIENDA a facilitar información y procurar la entrega de subsidios a Inter-Mac y Hola Realty, en la medida de que éstas cumplieran con los procedimientos reglamentarios correspondientes⁴⁶⁶. Evidentemente, ninguno de los instrumentos genera derechos y/o expectativas de ganancia que puedan ser consideradas inversiones protegidas bajo el Tratado.⁴⁶⁷
256. Por todo lo expuesto, los Demandantes no han realizado una inversión protegida, dado que no se verifican las características propias de una inversión establecidas en el propio DR-CAFTA, de modo que el Tribunal debe considerar que carece de jurisdicción *ratione*

⁴⁶³ Ver *supra*, §II.C.3.

⁴⁶⁴ Al respecto, Ver *Romak S.A. c. la República de Uzbekistán*, Caso PCA No. 2007-07/AA280, Laudo, 26 de noviembre de 2009, ¶ 229 (“[A]ll contracts – including contracts that do not constitute an investment – carry the risk of non-performance. However, this kind of risk is pure commercial, counterparty risk, or, otherwise stated, the risk of doing business generally. It is therefore not an element that is useful for the purpose of distinguishing between an investment and a commercial transaction.”) (RL-23).

⁴⁶⁵ Memorial de Demanda, ¶ 187(iii) (“[T]he rights obtained under the 2010 Memorandum of understanding [...].”)

⁴⁶⁶ Ver *supra*, §II.E.1.

⁴⁶⁷ Frente a circunstancias similares, el tribunal de *Mihaly c. Sri Lanka* descartó encontrarse frente a una inversión protegida, en tanto los instrumentos aducidos por el demandante no generaba obligación alguna para el Estado. Ver *Mihaly International Corporation c. República Democrática Socialista de Sri Lanka*, Caso CIADI No. ARB/00/2, Laudo final, 15 de marzo de 2002, ¶ 59 (“[...] **none of these Letters contains any binding obligation either on Sri Lanka or on the Claimant. As the [t]ribunal has already stated, in the circumstances of this case, they are not to be treated in any way as signifying acceptance by the host State, Sri Lanka, of such expenditures as constituting an investment within the sense of the Convention. There is no evidence which could contradict the contingent and non-binding character of the three Letters of Intent, of Agreement and of Extension.**”) (énfasis agregado). (RL-31).

materiae.

D. LOS RECLAMOS DE LOS DEMANDANTES ESTÁN FUERA DEL PLAZO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 10.18.1 DEL TRATADO

257. Otra de las condiciones y limitaciones al consentimiento de los Estados Parte que contempla el DR-CAFTA, y que la Demanda de los Hermanos Arguello ignora deliberadamente, es el párrafo No. 1 del Artículo 10.18. Este precepto establece una clara limitación de tres años para el ejercicio de las acciones derivadas del Tratado, en los siguientes términos:

1. Ninguna reclamación podrá someterse a arbitraje conforme a esta Sección, si han transcurrido más de tres años a partir de la fecha en que el demandante tuvo o debió haber tenido conocimiento de la violación alegada conforme a lo establecido en el Artículo 10.16.1 y conocimiento de que el demandante (por las reclamaciones entabladas en virtud del Artículo 10.16.1(a)), o la empresa (por las reclamaciones entabladas en virtud del Artículo 10.16.1(b)) sufrió pérdidas o daños. [...].⁴⁶⁸ (énfasis agregado)

258. Como fluye de la norma transcrita, para poder acceder al arbitraje bajo el Tratado es imperativo que no han transcurrido más de tres años desde la fecha en que los Demandantes tomaron conocimiento, o debieron haber tomado conocimiento, de las violaciones del Tratado que invocan en el Arbitraje y de los daños resultantes.

259. Esto implica, desde ya, que los Demandantes sean capaces de identificar con precisión una fecha específica en la que por vez primera tuvieron conocimiento de la reclamada vulneración a sus derechos. Al respecto, el tribunal de *Berjowitz c. Costa Rica*, en referencia—precisamente—al Artículo 10.18 en cuestión, señaló que:

The first enquiry for purposes of Article 10.18.1 concerns the date on which the claimant first acquired knowledge of the breach that is alleged. The linkage between the date and the claimant's first acquisition of knowledge requires the identification of a date certain on which knowledge was first acquired. [...] [A] plain reading of the text of the provision, legal certainty and the object and purpose of the limitation clause, all require the identification of a specific date on which the claimant must have been said to have acquired knowledge of the breach.⁴⁶⁹ (énfasis agregado)

260. Por otro lado, el Artículo 10.18.1 del Tratado prescribe una norma de debida diligencia, en tanto el periodo de tres años para ejercer la acción será contado desde la fecha en que el

⁴⁶⁸ DR-CAFTA, artículo 10.18 (RL-192)

⁴⁶⁹ *Spence International Investments, Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz y Trevor B. Berkowitz c. Costa Rica*, Caso CIADI No. UNCT/13/2, Laudo Interino (Corregido), 30 de mayo de 2017, ¶208 (RL-40).

inversionista conoció o *debió conocer* la violación reclamada. Así lo explicó el tribunal de *Gabriel Resources c. Rumania* al interpretar una norma homóloga al Artículo 10.18 del Tratado:

[W]ith respect to the “knowledge” requirement, the provision provides for two possibilities: (a) the time when knowledge was first obtained; or (b) the time when knowledge should have been first obtained. The latter is usually more relevant, as the time of actual knowledge is often difficult to determine. The test for determining such knowledge is the reasonable person test, i.e., the time when a reasonable person in comparable circumstances would have first become aware⁴⁷⁰. (énfasis agregado)

261. Nótese que, para evaluar el cumplimiento de este requisito, no es necesario que el inversionista esté en condiciones de particularizar la extensión del daño que le produciría la infracción alegada. Como explicó el tribunal de *Corona Materials c. República Dominicana*, interpretando el Artículo 10.18 del Tratado:

It warrants emphasising that knowledge of the breach in and of itself is insufficient to trigger the limitation period’s running; subparagraph 1 requires knowledge of breach and knowledge of loss or damage. That said, in order for the limitation period to begin to run, it is not necessary that a claimant be in a position to fully particularize its legal claims (in that they can be subsequently elaborated with more specificity¹⁸³); nor must the amount of loss or damage suffered be precisely determined. It is enough, as the Mondev tribunal found when applying NAFTA’s limitation clause, that a “claimant may know that it has suffered loss or damage even if the extent or quantification of the loss or damage is still unclear”⁴⁷¹. (énfasis agregado)

262. En este caso, el Tribunal no puede entrar a conocer de los reclamos de los Hermanos Arguello, toda vez que de la sola lectura del relato de los Demandantes se desprende que su reclamo excede ampliamente la limitación temporal establecida en el Artículo 10.18.1. En efecto, han transcurrido mucho más de tres años desde que los Hermanos Arguello tomaron conocimiento de las supuestas violaciones que hoy le imputan a Honduras.
263. *Primero*, el núcleo de la Demanda de los Hermanos Arguello es la supuesta frustración de legítimas expectativas de otorgamiento de asistencia financiera al Proyecto por parte del Estado. Dichas expectativas habrían sido construidas a través de distintas aseveraciones y representaciones ocurridas entre quince y cinco años *antes* a la presentación de su Solicitud

⁴⁷⁰ *Gabriel Resources Ltd. and Gabriel Resources (Jersey) c. Rumania (I)*, Caso CIADI No. ARB/15/31, Laudo, 8 de marzo de 2024, ¶732 (CL-19).

⁴⁷¹ *Corona Materials, LLC c. República Dominicana*, Caso CIADI No. ARB(AF)/14/3, Laudo sobre objeciones preliminares expedidas de la demandada de conformidad con el artículo 10.20.5 del DR-CAFTA, 31 de mayo de 2016, ¶194 (RL-41).

de Arbitraje.

264. En efecto, y siguiendo aquí a los propios Demandantes, las representaciones —a través de las cuales Honduras “consistently assured the Arguello that it would provide financial support through the issuance of subsidis and long-term mortgages”⁴⁷²— tendrían sus orígenes en junio de 2008, luego de que obtuvieran un certificado ‘crucial’ para desarrollar su Proyecto de la mano de los programas sociales de vivienda⁴⁷³. A ello agregan otras doce supuestas representaciones adicionales, de las cuales cinco ocurrieron el año 2015, tres el año 2017 y dos el año 2018⁴⁷⁴, destacando el supuesto Memorando de Entendimiento del 2010, instrumento citado nada menos que 26 veces a lo largo de su escrito⁴⁷⁵.
265. *Segundo*, y en línea con lo anterior, los Hermanos Arguello tuvieron conocimiento de las supuestas vulneraciones y daños sufridos mucho antes de iniciado este Arbitraje. Nuevamente, son los propios Demandantes quienes lo confirman.
266. En su Memorial de Demanda, relatan cómo tempranamente adquirieron la (errada) convicción de que Honduras no estaba correspondiendo a las supuestas promesas que había adquirido con el Proyecto, y que ello le estaba ocasionando daños. Al respecto, es posible identificar, a lo menos, los siguientes ejemplos:
267. En la página 62 de su escrito, los Demandantes se refieren a la salida de Clark del negocio en 2015, justificada en que “the return on investment was not as *rapid* as anticipated.”⁴⁷⁶ Enseguida, los Hermanos Arguello reconocen que “[a]t the time [en 2015], Inter-Mac’s finances were being affected by the State’s delays in issuing the promised subsidies and mortgages [...]”⁴⁷⁷.
268. Tan solo dos páginas después, los Hermanos Arguello destacan que a mediados de 2016, “the Honduran Government abruptly stopped issuing subsidies to the residents of the Housing Project, **causing Claimants to become concerned** that the State would not honor its commitments”⁴⁷⁸.
269. A mayor abundamiento, los Demandantes se refieren a nuevas representaciones de

⁴⁷² Memorial de Demanda, ¶ 212.

⁴⁷³ Memorial de Demanda, ¶ 212.

⁴⁷⁴ Memorial de Demanda, ¶ 212.

⁴⁷⁵ Memorial de Demanda, ¶ 212.

⁴⁷⁶ Memorial de Demanda, ¶ 95 (énfasis agregado).

⁴⁷⁷ Memorial de Demanda, ¶ 96 (énfasis agregado).

⁴⁷⁸ Memorial de Demanda, ¶ 100 (énfasis agregado).

Honduras entre los años 2018 y 2020, para luego sostener que Honduras habría —nuevamente— fallado en cumplir con sus compromisos para con el Proyecto⁴⁷⁹. Tanto así, que los Demandantes reconocen haber iniciado diligencias para hacer valer sus reclamos frente al Estado:

“Consequently, the Arguello engaged the consultancy services of Mr. Roberto Arguello (who is not related to Claimants), along with his company, CEO Advisors, to pursue an amicable resolution with the Honduran Government. In this context, on 20 May 2020, Roberto Arguello held a virtual meeting with the Private Secretary to President of Honduras, Mr. Marco Midence, to discuss a potential solution with respect to the Housing Project”⁴⁸⁰ (énfasis agregado)

270. Todo esto demuestra que, en la medida de que estas acciones puedan constituir incumplimientos del Tratado (que no lo son), los Demandantes obviamente estaban al tanto de las mismas (o deberían haberlo estado) desde hacía años. Sin embargo, estuvieron más de 10 años intentando presionar al Gobierno para cumplir con estas supuestas promesas, sin éxito, y recién presentaron su Solicitud de Arbitraje en abril de 2023. Es justamente este tipo de casos los que los Estados Parte del DR-CAFTA buscaron excluir al ratificar el Tratado⁴⁸¹.
271. *Tercero*, lo dicho hasta el momento no solo afecta el reclamo de los Hermanos Arguello por supuesta infracción al estándar de trato justo y equitativo —que es, por cierto, su primer y principal reclamo⁴⁸²—, sino también a sus (infundadas) alegaciones sobre expropiación⁴⁸³ y de trato menos favorable⁴⁸⁴.
272. Esto es así, en tanto estos últimos reclamos apuntan a la supuesta infracción original de

⁴⁷⁹ Memorial de Demanda, ¶ 120 (“Despite the above, Honduras failed to fulfill commitments essential to the success of the Housing Project: (i) the State failed to provide **any** subsidy to Inter-Mac under the AFD Program (while it had issued subsidies under that same program to domestic and foreign developers), and (ii) BANHPROVI failed to approve the issuance of **any** long-term mortgages that would have enabled the residents of the Housing Project to exercise their purchase options under the Lease-Purchase Contracts they had concluded with Hola Realty”) (énfasis en el original).

⁴⁸⁰ Memorial de Demanda, ¶¶ 121-122.

⁴⁸¹ *Spence International Investments, Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz and Trevor B. Berkowitz c. Costa Rica*, Caso CIADI No. UNCT/13/2, Laudo Interino (Corregido), 30 de mayo de 2017, ¶213 (RL-40). De acuerdo con dicho tribunal “(...) the Article 10.18.1 requirement, inter alia, to point to the date on which the claimant first acquired actual or constructive knowledge of the loss or damage incurred in consequence of the breach implies that such knowledge is triggered by the first appreciation that loss or damage will be (or has been) incurred. It neither requires nor permits a claimant to wait and see the full extent of the loss or damage that will or may result. It is the first appreciation of loss or damage in consequence of a breach that starts the limitation clock ticking” (énfasis agregado).

⁴⁸² Ver Memorial de Demanda, § V.A.

⁴⁸³ Ver Memorial de Demanda, § V.C.

⁴⁸⁴ Ver Memorial de Demanda, § V.D.

frustración de legítimas expectativas. Así, en sustento a su reclamo de expropiación, los Demandantes vuelven a insistir en que “after multiple broken promises and little by little, Honduras’ acts and omissions culminated in an indirect expropriation of Claimants’ Investment”, al no conceder la asistencia financiera que ellos esperaban⁴⁸⁵ Lo mismo ocurre con su reclamo de trato menos favorable, al señalar que “[t]he discriminatory nature of the State’s conduct towards Claimants and their Investment is particularly noticeable in the State’s refusal to issue a single mortgage to the residents of the Project”⁴⁸⁶.

273. En suma, lo anteriormente explicado da cuenta de que, en este caso, han transcurrido mucho más de los tres años establecidos en el Artículo 10.18.1 del Tratado desde que los Demandantes conocieron (o, al menos, debieron conocer) de las alegaciones que hoy reclaman ante el Tribunal. En consecuencia, y al incumplirse otra de las condiciones expresas bajo las cuales Honduras consintió al Arbitraje CIADI bajo el DR-CAFTA, la Demanda de los Hermanos Arguello no puede ser conocida por el Tribunal al carecer éste de jurisdicción *ratione voluntatis*.

E. LOS RECLAMOS DE LOS DEMANDANTES POR VIOLACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 10.13 (TRATO NACIONAL) Y 10.14 (NACIÓN MÁS FAVORECIDA) DEL DR-CAFTA ESTÁN SUJETOS A UNA EXCLUSIÓN EXPRESA

274. Además de las limitaciones al consentimiento de los Estados Parte reseñadas en las secciones anteriores, el DR-CAFTA excluye—asimismo—ciertas pretensiones dependiendo del estándar de protección invocado. En el caso de los Artículos 10.13 (trato nacional) y 10.14 (nación más favorecida) del DR-CAFTA, invocados por los Demandantes en apoyo a sus alegaciones sobre supuesta discriminación, las propias normas aclaran que están excluidas de su ámbito de protección las pretensiones que se refieran a subsidios, préstamos y garantías de la República de Honduras.
275. De acuerdo con el Artículo 10.13 del DR-CAFTA, el cual regula el tratamiento frente a medidas disconformes, “[l]os Artículos 10.3, 10.4 y 10.10 no se aplican a: (a) la contratación pública; o (b) los subsidios o donaciones otorgados por una Parte, incluyendo los préstamos, garantías y seguros apoyados por el gobierno.” Como se puede ver, el texto expreso del DR-CAFTA limita los reclamos efectuados por pretendidos inversores extranjeros en relación con las protecciones referidas con el trato nacional⁴⁸⁷, el trato de la

⁴⁸⁵ Memorial de Demanda, ¶ 257 (énfasis agregado).

⁴⁸⁶ Memorial de Demanda, ¶ 273 (énfasis agregado).

⁴⁸⁷ DR-CAFTA, Artículo 10.3 (RL-192)

nación más favorecida⁴⁸⁸, o los altos ejecutivos y juntas directivas⁴⁸⁹, cuando se encuentren en juego cierto tipo de medidas que el Estado receptor de la inversión tiene el interés de proteger.

276. Si bien este artículo del DR-CAFTA no ha sido analizado a la fecha por ningún tribunal arbitral del cual esta parte tenga conocimiento, lo cierto es que su texto es muy similar al Artículo 1108.7 del TLCAN⁴⁹⁰. En consecuencia, las decisiones de tribunales arbitrales constituidos bajo el TLCAN brindan un criterio orientador para el análisis del Artículo 10.13 del DR-CAFTA. Particularmente ilustrativo resulta, en este sentido, el caso *Resolute Forest Products v. Canadá*. Allí, el tribunal resumió el análisis que supone examinar medidas disconformes bajo el TLCAN de la siguiente manera:

The tribunal notes that nearly all the paragraphs of Article 1108 start with the same formulation, listing Chapter 11 Articles that “do not apply” to certain measures or treatment listed therein or provided in Annexes (...). In the case of Article 1108 (7), it means that if the [t]ribunal were to find that some of the [measures] are “procurement”, “subsidies” or “grants”, the obligations provided under NAFTA Article 1102 would “not apply” to them⁴⁹¹

277. El DR-CAFTA no contiene, por cierto, definiciones de los términos ‘subsidio’, ‘donación’, ‘préstamo’ o ‘garantía’ utilizados por el Artículo 10.13.5(b)⁴⁹², por lo que corresponde estarse a los principios de interpretación que codifica la Convención de Viena⁴⁹³. En este sentido, múltiples tribunales arbitrales han rechazado que disposiciones como las que se encuentran en el Artículo 1108.7 del TLCAN o en el Artículo 10.13 del DR-CAFTA deban interpretarse de manera restrictiva en tanto regulan excepciones a estándares sustantivos de protección⁴⁹⁴, debiendo primar—en cambio—el sentido corriente de los términos⁴⁹⁵.

⁴⁸⁸ DR-CAFTA, Artículo 10.4 (RL-192)

⁴⁸⁹ DR-CAFTA, Artículo 10.10 (RL-192)

⁴⁹⁰ Tratado TLCAN, Artículo 1108.7 (“[l]os Artículos 1102, 1103 y 1107 no se aplican a: (a) las compras realizadas por una Parte o por una empresa del Estado; o (b) subsidios o aportaciones, incluyendo los préstamos, garantías y seguros respaldados por el gobierno, otorgados por una Parte o por una empresa del Estado”) (RL-193). Este texto no se ha visto modificado por el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá de 2018 que reemplazó al TLCAN (ver Artículo 14.12.5) (RL-193).

⁴⁹¹ *Resolute Forest Products inc. c. Canadá*, Caso CPA No. 2016-13, Laudo Final, 25 de julio de 2022, ¶371 (RL-42).

⁴⁹² El DR-CAFTA si define el término ‘contratación pública’ que analiza el Artículo 10.13.5(a). Ver Artículo 2.1. del DR-CAFTA (RL-192)

⁴⁹³ Convención de Viena sobre Derecho de los Tratados, Artículo 31.1 (RL-1).

⁴⁹⁴ *Mercer International Inc. c. Canada*, Caso CIADI No. ARB(AF)/12/3, Laudo, 6 de marzo de 2018, ¶6.34 (CL-46); *Mobil Investments Canada Inc. and Murphy Oil Corporation c. Canada (I)*, Caso CIADI No. ARB(AF)/07/4, Decisión sobre Responsabilidad y Principios de Valuación, 22 de mayo de 2012, ¶¶251-252 (RL-43).

⁴⁹⁵ *Mesa Power Group LLC c. Canada*, Caso CPA No. 2012-17, Laudo, 24 de marzo de 2016, ¶405 (RL-44).

278. En el presente caso, existen—a lo menos—dos reclamaciones de los Demandantes que se encuentran evidentemente fuera de la jurisdicción del Tribunal en virtud de la citada exclusión prevista en el Artículo 10.13.5(b) del DR-CAFTA.
279. *Primero*, los Demandantes alegan que la República de Honduras discriminó la presunta inversión por ellos realizada dado que CONVIVIENDA y BANHPROVI no habrían otorgado ningún subsidio a Inter-Mac Honduras bajo el Programa AFD.⁴⁹⁶
280. Es evidente que, como los propios Demandantes reconocen, un programa gubernamental orientado a brindar un capital semilla a desarrolladores privados para incentivar la construcción de viviendas certificadas indudablemente se subsume bajo la definición de subsidio recién mencionada. En efecto, el Programa AFD estaba estructurado como un sistema de adelanto financiero compuesto por un bono habitacional y un aporte para obras de infraestructura a los que desarrolladores privados podían acceder a los efectos de construcción de viviendas⁴⁹⁷.
281. Así, en tanto el Programa AFD es un subsidio en los términos del Artículo 10.13.5(b) del DR-CAFTA, los reclamos de los Demandantes al amparo de los Artículos 10.3 y 10.4 resulten claramente al margen de la jurisdicción de este Tribunal.
282. *Segundo*, los Demandantes reclaman que la República de Honduras discriminó su inversión dado que BANHPROVI no emitió “ni un” crédito hipotecario a los residentes de los Castaños que permitiera el repago de las viviendas construidas por las empresas controladas por los Demandantes⁴⁹⁸.
283. Va de suyo que un crédito garantizado por una hipoteca, como el reclamado por los Demandantes, se subsume en la definición ordinaria de préstamo. El apoyo gubernamental de las hipotecas por las cuales reclaman los Demandantes es claro en tanto BANHPROVI, junto con la institución financiera correspondiente, canalizaba los fondos a ser utilizados para satisfacer las necesidades habitacionales de la población. En consecuencia, los Demandantes se encuentran precluidos de reclamar por los créditos hipotecarios bajo los Artículos 10.3 y 10.4 del DR-CAFTA.
284. En suma, es claro que el Tribunal carece de jurisdicción respecto de los reclamos de los

⁴⁹⁶ Memorial de Demanda, ¶274.

⁴⁹⁷ Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado, enero de 2016 (R-122).

⁴⁹⁸ Memorial de Demanda, ¶273.

Demandantes referidos a la supuesta violación de las obligaciones internacionales de la República de Honduras contenidas en los Artículos 10.3 y 10.4 del DR-CAFTA, en la medida en se refieren a subsidios, préstamos y garantías de la República de Honduras.

IV. LA REPÚBLICA DE HONDURAS HA CUMPLIDO EN TODO MOMENTO CON LOS ESTÁNDARES DE PROTECCIÓN DEL DR-CAFTA

285. En caso de que el Tribunal estime que tiene jurisdicción para conocer de la presente controversia, los Demandantes no han demostrado en modo alguno que la República de Honduras haya violado sus obligaciones internacionales bajo el Tratado. En efecto, y al contrario de lo que los Demandantes sostienen, **(A)** Honduras garantizó en todo momento un tratamiento justo y equitativo (Artículo 10.5 del DR-CAFTA); **(B)** su supuesta inversión en territorio hondureño ha gozado de protección y seguridad plenas (Artículo 10.5 del DR-CAFTA); **(C)** en caso alguno podría considerarse que su inversión haya sido expropiada por Honduras (Artículo 10.7 del DR-CAFTA); y **(D)** nunca se incurrió en acto discriminatorio alguno en su contra (Artículo 10.3 y 10.4 del DR-CAFTA).

A. HONDURAS BRINDÓ A LOS DEMANDANTES UN TRATO JUSTO Y EQUITATIVO ACORDE CON LOS PRINCIPIOS DEL ARTÍCULO 10.5 DEL DR-CAFTA

286. Los Demandantes argumentan que el Estado hondureño habría presuntamente violado su compromiso de proveer un trato justo y equitativo (“TJE”) a su supuesta inversión en Honduras, conforme se halla previsto en el Artículo 10.5 del DR-CAFTA. Dicho incumplimiento resultaría —según afirman— de la presunta violación de sus expectativas legítimas en relación con la obtención de subsidios y créditos, de la falta de un actuar transparente por parte de BANHPROVI en el ofrecimiento de sus productos financieros y de una denegación de justicia frente a los conflictos sociales experimentados con el Patronato⁴⁹⁹.
287. Como se explicará en lo sucesivo, las alegaciones de los Demandantes carecen por completo de asidero. Antes que todo, sus pretensiones al amparo Artículo 10.5 del DR-CAFTA se encuentran fundadas en una interpretación distorsionada de la obligación de TJE consagrada en dicha disposición **(1)**. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo anterior, la República de Honduras no ha violado las supuestas expectativas legítimas de los Demandantes **(2)**. Tampoco ha incumplido una supuesta obligación de transparencia **(3)**, ni sus tribunales han denegado justicia a los Demandantes **(4)**. Las alegaciones de los

⁴⁹⁹ Memorial de Demanda, § V.A.

Demandantes bajo el Artículo 10.5 del DR-CAFTA deben por lo tanto ser desestimadas.

1. El Artículo 10.5 del DR-CAFTA sujeta el estándar de TJE al estándar de trato mínimo contemplado en el derecho internacional consuetudinario

288. Los Demandantes basan sus pretensiones al amparo del Artículo 10.5 del DR-CAFTA sobre la premisa de que la obligación de TJE incluiría, además de un compromiso de no denegar justicia, exigencias relativas a transparencia y expectativas legítimas⁵⁰⁰. Esta premisa, sin embargo, es equivocada y contraria al alcance que expresamente dieron por los Estados Parte a este estándar⁵⁰¹.
289. En este sentido, del texto del Artículo 10.5 del Tratado se desprende con toda claridad que la obligación de TJE acordada por los Estados Parte es aquella que surge del nivel mínimo de trato que debe ser reconocido a los extranjeros conforme al derecho internacional consuetudinario. Así lo establece de manera expresa:

1. Cada Parte otorgará a las inversiones cubiertas un trato acorde con el derecho internacional consuetudinario, incluido el trato justo y equitativo, así como protección y seguridad plenas.

2. Para mayor certeza, el párrafo 1 prescribe que el **nivel mínimo de trato a los extranjeros según el derecho internacional consuetudinario es el nivel mínimo de trato que se le otorgará a las inversiones cubiertas**. Los conceptos de “trato justo y equitativo” y “protección y seguridad plenas” **no requieren un tratamiento adicional o más allá de aquél exigido por ese nivel, y no crean derechos substantivos adicionales**. La obligación en el párrafo 1 de otorgar:

(a) “trato justo y equitativo” incluye la obligación de no denegar justicia en procedimientos criminales, civiles, o contencioso-administrativos, de acuerdo con el principio del debido proceso incorporado en los principales sistemas legales del mundo; [...] ⁵⁰². **(énfasis agregado)**

290. Conforme se encuentra pacíficamente aceptado, esta sujeción de la obligación de TJE al derecho internacional consuetudinario conlleva necesariamente la definición de un estándar elevado⁵⁰³. En esta línea, al analizar una cláusula análoga, el tribunal arbitral en

⁵⁰⁰ Memorial de Demanda, ¶ 210.

⁵⁰¹ Convención de Viena sobre Derecho de los Tratados, Artículo 31(1) (**RL-1**); *The Lopez-Goyne Family Trust y otros c. República de Nicaragua*, Caso CIADI No. ARB/17/44, Laudo, 1 de marzo de 2023, ¶ 407 (**RL-19**).

⁵⁰² DR-CAFTA, Artículo 10.5 (**RL-192**)

⁵⁰³ *López-Goyne y otros c. la República de Nicaragua*, Caso CIADI No. ARB/17/44, Laudo final, 1 de marzo de 2023, ¶ 413 (**RL-19**); *International Thunderbird Gaming Corporation c. Estados Unidos Mexicanos*, Ad hoc, Laudo arbitral, 26 de enero de 2006, ¶ 194 (“*pese a la evolución experimentada por ese derecho desde*

Thunderbird c. México observó que los actos que constituyen una violación al TJE serán únicamente aquellos que “representan una repugnante denegación de justicia o una arbitrariedad manifiesta, que caigan por debajo de lo estándares internacionalmente aceptables”⁵⁰⁴.

291. De forma similar, el tribunal en *Waste Management II c. EE. UU.*, citado por los propios Demandantes, delimitó el TJE conforme el estándar mínimo de trato en los siguientes términos:

[e]l nivel mínimo de trato justo y equitativo es quebrantado por una conducta atribuible al Estado y es perjudicial para la demandante si dicha conducta es arbitraria, notoriamente injusta, antijurídica o idiosincrática, y discriminatoria si la demandante es objeto de prejuicios raciales o regionales o si involucra ausencia de debido proceso que lleva a un resultado que ofende la discrecionalidad judicial, como podía ocurrir con un fracaso manifiesto de la justicia natural en los procedimientos judiciales o una falta total de transparencia e imparcialidad en un proceso administrativo⁵⁰⁵.

292. De pretenderse una extensión más amplia del TJE hacia otras conductas del Estado, le corresponderá necesariamente a la parte que lo alega probar la existencia y aplicación de una costumbre internacional que lo respalde, demostrando una “práctica general y consistente de los Estados, seguida por ellos en el sentido de una obligación legal”⁵⁰⁶. Esta carga de la prueba es aceptada por los demás Estados Parte del DR-CAFTA⁵⁰⁷ y tribunales

sentencias como la recaída en el caso *Neer Claim* (1926), el umbral para considerar que se ha cometido una violación del nivel mínimo de trato sigue siendo elevado”) (RL-45); *Mobil Investments Canada Inc. y Murphy Oil Corporation c. Canadá*, Caso CIADI No. ARB(AF)/07/4, Decisión sobre Responsabilidad y Principios de Quantum, 22 de mayo de 2012, ¶385; (RL-43); *S.D. Myers, Inc. c. Canadá*, UNCITRAL, Laudo Parcial sobre Fondo, 13 de noviembre de 2000, ¶¶382-384 (RL-47); *Adel A Hamadi Al Tamimi c. Sultanato de Omán*, Caso CIADI No. ARB/11/33, Laudo, 3 de noviembre de 2015 (RL-48).

⁵⁰⁴ *International Thunderbird Gaming Corporation c. Estados Unidos Mexicanos*, Ad hoc, Laudo arbitral, 26 de enero de 2006, ¶ 194 (RL-45); Ver también *Alex Genin, Eastern Credit Limited, Inc. y A.S. Baltoil v. República de Estonia*, Caso CIADI Nro. ARB/99/2, Laudo, 25 de junio de 2001, ¶ 371 (“any procedural irregularity that may have been present would have to amount to bad faith, a wilful disregard of due process of law or an extreme insufficiency of action”) (RL-49).

⁵⁰⁵ *Waste Management contra los Estados Unidos Mexicanos (II)*, Caso CIADI n.º ARB(AF)/00/3, Laudo, 30 de abril de 2004, ¶ 98 (CL-8).

⁵⁰⁶ *Francia c. EE. UU.* 1952 ICJ 176, 200 (“The Party which relies on a custom of this kind must prove that this custom is established in such a manner that it has become binding on the other Party”) (RL-50).; *S.S. Lotus (Francia c. Turquía)*, 1927 PCIJ No. 10 25-26. (RL-51).

⁵⁰⁷ *Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz y Trevor B. Berkowitz c. República de Costa Rica*, Caso CIADI No. UNCT/13/2, Declaración del El Salvador, 17 de abril de 2015, ¶8 (RL-55); *TECO. Guatemala Holdings LLC c. República de Guatemala*, Declaración de El Salvador, 5 de octubre de 2012 (RL-52); Declaración de los Estados Unidos en *TECO c. Guatemala Holdings LLC c. República de Guatemala*, Laudo final, de 19 de diciembre de 2013 (RL-53); *Michael Ballantine y Lisa Ballantine c. República Dominicana*, Caso CPA No. 2016-17, Declaración de Estados Unidos, 6 de julio de 2018, 3 de septiembre de 2019 (RL-54); *Sargeant Petroleum, LLC c. República Dominicana*, Caso CIADI No. ARB(AF)/22/1, Declaración de Estados Unidos, 9 de noviembre de 2023, ¶33 (RL-56).

arbitrales interpretando tratados con una redacción similar al Artículo 10.5 del Tratado⁵⁰⁸.

Conforme dispuso el tribunal del caso *Cargill c. México*:

La carga de establecer cualquier nuevo elemento de esta costumbre recae en la Demandante. **El [t]ribunal reconoce que la prueba del cambio de una costumbre no es una cuestión que se pueda establecer fácilmente.** No obstante, la carga de dicha prueba recae claramente en la Demandante. **Si la Demandante no presenta al [t]ribunal las pruebas de esa evolución, no le compete al [t]ribunal asumir esa labor.** Por el contrario, el [t]ribunal, en esas circunstancias, debe sostener que la Demandante no ha logrado establecer la norma en cuestión⁵⁰⁹.
(énfasis agregado)

293. Esto es particularmente importante en este caso, ya que —como se adelantó— los Demandantes pretenden incluir dentro del estándar del TJE exigencias referidas a transparencia⁵¹⁰ y expectativas legítimas⁵¹¹ que no cuentan con recepción en el texto acordado por los Estados—a diferencia, por ejemplo, de la denegación de justicia. Sin embargo, ningún esfuerzo es realizado en su Memorial de Demanda para probar la inclusión de estas obligaciones de TJE como parte del derecho internacional consuetudinario. Esta omisión es fatal ya que los Estados Parte del DR-CAFTA se han expresado de manera constante en contra de la inclusión de tales obligaciones como parte del nivel de trato consentido⁵¹².
294. *Por una parte*, se encuentra largamente aceptado que la noción de transparencia —sobre la que los Demandantes fundan una de sus reclamaciones— no se ha cristalizado como un

⁵⁰⁸ *ADF Group Inc. c. Estados Unidos de América*, Caso CIADI Nro. ARB (AF)/00/1, Laudo, 9 de enero de 2003, ¶185 (RL-57); *GAMI Investments Inc. c. Estados Unidos Mexicanos*, Caso CNUDMI, Laudo final, de 15 de noviembre de 2004, Presentación de Estados Unidos de América, 39 de junio de 2003, ¶601 (RL-36)

⁵⁰⁹ *Cargill, Incorporated c. Estados Unidos Mexicanos*. Caso CIADI N.º ARB (AF)/05/2, Laudo Final, ¶ 273 (RL-58).

⁵¹⁰ Memorial de Demanda, § V.A.3.

⁵¹¹ Memorial de Demanda, § V.A.2.

⁵¹² *TECO Guatemala Holdings, LLC c. República de Guatemala*, Caso CIADI No. ARB/10/23, Declaración de Republica Dominicana, 5 de octubre de 2012, ¶ 25 (RL-59); *Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz y Trevor B. Berkowitz c. República de Costa Rica*, Caso CIADI No. UNCT/13/2, Declaración del El Salvador, 17 de abril de 2015 (RL-55); Declaración del El Salvador *TECO Guatemala Holdings LLC c. República de Guatemala*, Caso CIADI No. ARB/10/23, Laudo final, de 19 de diciembre de 2013 (RL-52); *Michael Ballantine y Lisa Ballantine c. República Dominicana*, Caso CPA No. 2016-17, Declaración de Estados Unidos, 6 de julio de 2018, 3 de septiembre de 2019 (RL-54); *Spence International Investments, Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz and Trevor B. Berkowitz c. Costa Rica*, Caso CIADI No. UNCT/13/2, Declaración de Estados Unidos, 17 de abril de 2015 (RL-180); *Sargeant Petroleum, LLC c. República Dominicana*, Caso CIADI No. ARB(AF)/22/1, Declaración de Estados Unidos, 9 de noviembre de 2023 (RL-56).

componente del TJE analizado desde el punto de vista del nivel mínimo de trato⁵¹³. Tal como ha establecido la jurisprudencia, “it is doubtful that lack of transparency alone rises to the level of violation of [the treaty] and international law”⁵¹⁴.

295. *Por otra parte*, las expectativas del inversor tampoco forman parte de la protección garantizada por el Artículo 10.5 del DR-CAFTA en tanto no existe principio de derecho internacional consuetudinario al respecto⁵¹⁵. Conforme han advertido los propios Estados Parte del DR-CAFTA:

Because the focus of an inquiry regarding the minimum standard of treatment must be the conduct of the State, **it is incorrect to make reference to the expectations of an investor to decide if the State has complied with the minimum standard of treatment.** The minimum standard of treatment must be an objective concept to evaluate the treatment a State accords to an investor, not a concept that can vary depending on the investor's subjective understanding about the treatment it expects to receive⁵¹⁶. (**énfasis agregado**)

296. En definitiva, el Tribunal no puede permitir que los Demandantes le otorguen al TJE un alcance distinto del que surge del Tratado y que los propios Estados Parte se han preocupado de precisar⁵¹⁷. Consecuentemente, deben rechazarse de plano las reclamaciones presentadas por los Demandantes con base en supuestas obligaciones de transparencia y resguardo de expectativas legítimas que no tienen cabida en el DR-CAFTA.

⁵¹³ *Michael Ballantine y Lisa Ballantine c. República Dominicana*, Caso CPA No. 2016-17, Declaración de Estados Unidos, 6 de julio de 2018, 3 de septiembre de 2019, ¶ 12 (**RL-54**); *Marvin Feldam c. Mexico* Caso CIADI No. ARB (AF) /99/1, Laudo Final, 16 de diciembre de 2002, ¶133 (**RL-60**); *RDC c. República de Guatemala*, Caso CIADI No. ARB/07/23, Declaración de El Salvador, 1 de enero de 2012 ¶7 (**RL-181**); *The López-Goyne Family Trust y otros c. República de Nicaragua*, Caso CIADI No. ARB/17/44, Laudo final, 1 de marzo de 2023, ¶426 (**RL-19**); *Glamis Gold, Ltd. c. Estados Unidos*. UNICITRAL, Laudo Final, 8 de junio de 2009. (**RL-62**).

⁵¹⁴ *Marvin Feldam c. Mexico*. Caso CIADI No. ARB (AF) /99/1, Laudo Final, 16 de diciembre de 2002, ¶133 (**RL-60**). Ver también *Merrill & Ring G FORESTRY L. P. c. Canadá*. ICSID Caso No. UNCT/07/1, 31 de marzo de 2010, ¶ 208 (**RL-63**).

⁵¹⁵ *Robert Azinian, Kenneth Davitian, & Ellen Baca c. México*. ICSID Caso No. ARB (AF)/97/2, 1 de noviembre de 1999, ¶87(**RL-64**) Similarmente: *TECO Guatemala Holdings, LLC c. República de Guatemala*, Caso CIADI No. ARB/10/23, Declaración de Republica Dominicana, 5 de octubre de 2012, ¶ 25 (**RL-59**); *Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz y Trevor B. Berkowitz c. República de Costa Rica*, Caso CIADI No. UNCT/13/2, Declaración del El Salvador, 17 de abril de 2015, ¶ 8 (**RL-55**); *Spence International Investments, Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz and Trevor B. Berkowitz c. Costa Rica*, Caso CIADI No. UNCT/13/2, Declaración de Estados Unidos, 17 de abril de 2015, ¶18 (**RL-180**); *Daniel W. Kappes y Kappes, Cassidy & Associates c. República de Guatemala*, Caso CIADI No. ARB/18/43, Declaración de los Estados Unidos, 19 de febrero de 2021, ¶26 (**RL-35**); *Sargeant Petroleum, LLC c. República Dominicana*, Caso CIADI No. ARB(AF)/22/1, Declaración de Estados Unidos, 9 de noviembre de 2023, ¶33 (**RL-56**).

⁵¹⁶ *Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz y Trevor B. Berkowitz c. República de Costa Rica*, Caso CIADI No. UNCT/13/2, Declaración del El Salvador, 17 de abril de 2015, ¶8 (**RL-55**).

⁵¹⁷ *Suez, Sociedad General de Aguas de Barcelona, S.A. y Vivendi Universal, S.A. c. República Argentina*, Caso CIADI No. ARB/03/19, Opinión Disidente de Pedro Nikken, 30 de julio de 2010, ¶2 (**RL-65**).

2. Los Demandantes no han acreditado la existencia de expectativas legítimas, mucho menos de expectativas que hubiesen sido incumplidas por Honduras

297. Tal como se indicó, cualquier exigencia de velar por las expectativas de un presunto inversionista escapa a las obligaciones de los Estados de asegurar trato justo y equitativo, conforme éste es definido por el derecho internacional consuetudinario. Pero incluso si se considerase la aplicación extensiva del TJE propuesta por los Demandantes, de todas formas su reclamación fracasa, en tanto ninguna expectativa legítima ha sido creada, ni mucho menos incumplida, por la Republica de Honduras.
298. Como quedará de manifiesto en lo que sigue, las alegaciones de los Demandantes no pueden prosperar. A diferencia de lo que interesadamente sugieren los Demandantes, (a) el estándar de las expectativas legítimas exige acreditar un compromiso específico asumido por una autoridad competente, que genere expectativas razonables y objetivas al momento de la inversión. En este caso, (b) nada de esto ha sido demostrado por los Demandantes, cuyas pretensiones —por el contrario— adolecen de múltiples defectos que las hacen completamente improcedente.
- a. El estándar de las expectativas legítimas exige acreditar un compromiso específico asumido por una autoridad competente, que genere una expectativas razonables y objetivas al momento de la inversión
299. Los Demandantes estructuran convenientemente su caso sobre expectativas legítimas omitiendo prácticamente toda mención a los límites del referido estándar⁵¹⁸, a la vez que sostienen que sus expectativas deben ser evaluadas tanto al inicio de la inversión como en cada una de sus etapas cruciales (“crucial stage”)⁵¹⁹. Pero esto no es más un intento de los Demandantes por manipular el estándar y difuminar sus limitaciones, que debe ser rechazado.
300. *Primero*, a diferencia de lo que insinúan los Demandantes⁵²⁰, la protección de las expectativas legítimas conforme el derecho internacional no procede frente a cualquier tipo de representación. Según se halla pacíficamente aceptado, a falta de compromisos específicos por parte del Estado receptor de la inversión, ninguna expectativa razonable ni

⁵¹⁸ Memorial de Demanda, ¶ 209.

⁵¹⁹ Memorial de Demanda, ¶ 211.

⁵²⁰ Memorial de Demanda, ¶ 210.

legítima puede tener lugar⁵²¹. En palabras del tribunal arbitral en *Philip Morris c. Uruguay*:

Se desprende claramente del análisis del estándar de TJE realizado por tribunales en casos de inversión, que las expectativas legítimas dependen de **compromisos y declaraciones de naturaleza específica del Estado receptor, expresadas para inducir a los inversores a realizar inversiones**⁵²². (énfasis agregado)

301. En este mismo sentido, la jurisprudencia ha dejado en claro que normativa de carácter general⁵²³, comentarios o representaciones vagas o generales⁵²⁴, o la sola existencia de un acuerdo o contrato entre partes⁵²⁵ no constituyen compromisos específicos que generen una obligación en cabeza del Estado. Por ello, en ausencia de promesas expresas o compromisos específicos, las expectativas que los inversores puedan o pretendan tener no generan obligaciones en cabeza de los Estados⁵²⁶.
302. Entre las escasas autoridades citadas por los Demandantes, la obra de los Profesores Dolzer, Schreuer y Kriebaum que acompañaron confirma lo señalado, destacando el rol

⁵²¹ Ver, por ejemplo, *LG&E Energy Corp. c. Argentina*, ICSID Caso No. ARB/02/1, 3 de octubre del 2006, ¶ 133 (RL-66); *CMS Gas Transmission Co. c. La Republica de Argentina*, ICSID Caso No. ARB/01/8, Laudo Final, 12 de mayo del 2005, ¶¶ 139;144;160-161 (RL-67); *BG Group Plc. c. La Republica de Argentina*, UNCITRAL. Laudo Final, 24 de diciembre del 2007, ¶¶ 304-308 (RL-68).

⁵²² *Philip Morris Brands Sàrl, Philip Morris Products S.A. and Abal Hermanos S.A. c. Republica de Uruguay*, ICSID Caso No. ARB/10/7, Laudo Final, 26 de septiembre del 2016, ¶¶ 424, 426 (RL-69); *EDF (Services) Limited c. Romania*, ICSID Caso No. ARB/05/13. Laudo final, 8 de octubre del 2009, ¶ 217 (RL-70); *Charanne and Construction Investments c. España*, SCC Caso No. V 062/2012, 21 de junio 2016, ¶¶ 490, 499 (RL-71); *Orazul International España Holdings S.L. c. La Republica de Argentina*, ICSID Caso No. ARB/19/25, Laudo Final, 14 de diciembre de 2023, ¶ 623 (RL-72).

⁵²³ *Philip Morris Brands Sàrl, Philip Morris Products S.A. and Abal Hermanos S.A. c. Republica de Uruguay*, ICSID Caso No. ARB/10/7, Laudo Final, 26 de septiembre del 2016, ¶ 426 (RL-69); *WCV World Capital Ventures Cyprus Ltd. & Channel Crossings Ltd. C. La Republica Checa*, Caso No. 2016-12, 26 de julio de 2024, ¶ 342 (RL-73); *Convial Callao S.A. y CCI c. República del Perú*. Caso CIADI No. ARB/10/2. Laudo Final, 21 de mayo de 2013, ¶ 597 (RL-74); *Blusun S.A., Jean-Pierre Lecorcier and Michael Stein v. Italia*, ICSID Caso No. ARB/14/3. Laudo Final, 27 de diciembre del 2016, ¶ 367 (RL-75); *GPF GP S.à.r.l c. Republica de Polonia*, SCC Caso No. V 2014/168, 29 de abril del 2020, ¶ 549 (RL-76)

⁵²⁴ *White Industries Australia Limited c. República de India*, Arbitraje CNUDMIc, Laudo Final, 30 de noviembre 2011, ¶ 10.3.17 (RL-11); *Continental Casualty Company c. Republica de Argentina*, ICSID Caso No. ARB/03/9, 5 de septiembre del 2008, ¶ 26 (“considering moreover that political statements have the least legal value, [...] notoriously so”) (RL-77); *AES Solar y otros (PV Investors) c. España*. Caso No. 2012-14, 28 de febrero del 2020, ¶ 579 (RL-78).

⁵²⁵ *Parkerings-Compagniet AS contra la República de Lituania*, caso del CIADI No.º ARB/05/8, 11 de septiembre del 2007, ¶ 344 (“[n]ot every hope amounts to an expectation under international law [...] contracts involve intrinsic expectations from each party that do not amount to expectations as understood in international law”) (RL-80); *Gustav F W Hamester GmbH & Co KG c. Republica de Ghana*, ICSID Caso No. ARB/07/24, 18 de junio de 2020, ¶ 335 (RL-79); *Saluka Investments B.V. c. Republica Checa*, UNCITRAL, 7 de septiembre del 2006 (RL-81)

⁵²⁶ *Charanne and Construction Investments c. España*, SCC Caso No. V 062/2012, 21 de junio del 2016, ¶¶ 494-495 (“[...] el [tribunal] concluye que no existía un compromiso específico de España frente a las [d]emandantes [...] La comprobación de que ha existido vulneración de las expectativas del inversor debe fundarse en un estándar o análisis objetivo, no siendo suficiente la mera creencia subjetiva que pudo haber tenido el inversor al momento de realizar la inversión”) (RL-71); *Saluka Investments B.V. c. Republica Checa*, UNCITRAL, 7 de septiembre del 2006, ¶¶ 304-305 (RL-81)

central que juegan los compromisos explícitos a efectos de identificar la existencia o no de expectativas:

Explicit representations and specific assurances play a central role in the creation of legitimate expectations. Explicit undertakings and representations made by the host State are the strongest basis for legitimate expectations. In the renewable energy cases against Spain, tribunals have increasingly looked for the existence of explicit assurances on the part of the host State⁵²⁷. (énfasis agregado)

303. *Segundo*, aun cuando la presencia de un compromiso explícito y específico es un elemento necesario, no es de por sí suficiente. Además, para que exista una expectativa legítima es imprescindible que ese compromiso sea asumido por una autoridad pública con competencia respecto de las materias específicas a las que ese compromiso refiere. Tal como el tribunal en *Infracapital F1 c. España* explicó, es tarea de un inversionista razonable asegurarse que la autoridad en cuya representación presuntamente confía posee las capacidades legales necesarias:

[T]he specific commitment must be made by a competent authority. In order to rely on statements or representations, a reasonable investor should inquire in advance whether the authority making the representations has the statutory power to make determinations on the relevant law or regulation⁵²⁸.

304. *Tercero*, las supuestas expectativas del inversor deben analizarse al momento en que el inversor tomó la decisión de realizar la inversión⁵²⁹ o, a más tardar, en el momento en el que efectivamente realizó la inversión⁵³⁰. En palabras de reconocidos autores:

The investor must convince the tribunal that in making the investment it relied on the host State's representations. Therefore, **the relevant time for the examination of legitimate expectations is the making of the investment.** Tribunals have emphasized that the legitimate expectations of the investor will

⁵²⁷ R. Dolzer, U. Kriebaum and C. Schreuer. (2022). *Principles of International Investment Law*, Tercera Edición, Editorial de la Universidad de Oxford, p. 208. (RL-82)

⁵²⁸ *Infracapital F1 S.à r.l. e Infracapital Solar B.V. c. España*, Caso CIADI n.º ARB/16/18, Decisión sobre la competencia, la responsabilidad y las instrucciones sobre la cuantía, 13 de septiembre de 2021, ¶ 571 (RL-83). Ver también *Muszynianka Spółka z Ograniczona Odpowiedzialnoscia c. la República Eslovaca*, Caso PCA No.º 2017-08, Laudo Final, 7 de octubre del 2020, ¶ 496. (RL-84)

⁵²⁹ *Orazul International España Holdings S.L. c. La Republica de Argentina*, ICSID Caso No. ARB/19/25, Laudo Final, 14 de diciembre del 2023, ¶ 629 (RL-72); *AES Solar y otros (PV Investors) c. España*. Caso No. 2012-14, 28 de febrero del 2020, ¶ 575 (RL-78); *Bayindir Insaat Turizm Ticaret Ve Sanayi A.S. c. la República Islámica de Pakistán (I)*, Caso CCIAD N.º ARB/03/29, 27 agosto del 2009, ¶190 (RL-85)

⁵³⁰ *National Grid plc c. Republica Argentina*. UNCITRAL, 3 de noviembre del 2008, ¶173 (RL-86).

be grounded in the legal order of the host State as it stands at the time when the investor acquires the investment⁵³¹. (**énfasis agregado**).

305. Si bien algunos autores han dicho que las expectativas legítimas pueden surgir en etapas posteriores cuando existe una conducta estatal que induce al inversor a expandir o profundizar su inversión, ello no significa que toda alegada expectativa posterior sea automáticamente protegible. Como señalan Dolzer y Kriebaum “[...] legitimate expectations must be examined for each stage at which a decisive step is taken towards the creation, expansion, development or reorganization of the investment”⁵³². Ello exige necesariamente verificar si, en esa etapa concreta, el inversor efectivamente realizó una inversión o asumió compromisos económicos adicionales como consecuencia directa de la conducta estatal invocada. Los laudos citados por los Demandantes confirman este enfoque. En *Frontier c. República Checa*, el tribunal concluyó que no existió violación a las expectativas legítimas porque, al momento del supuesto compromiso estatal, el inversor ya había realizado su inversión y no demostró haber tomado decisiones adicionales inducidas por dicha conducta⁵³³. Ello contrasta con *Crystallex c. Venezuela*, donde el tribunal sí constató una continuidad y profundización de la inversión, debidamente acreditada por el inversor, y tomó en cuenta que las decisiones posteriores fueron adoptadas en función de la conducta del Estado⁵³⁴.
306. Cuarto, y según los Demandantes sí parecen —casi al pasar— reconocer⁵³⁵, la legitimidad de las expectativas creadas debe analizarse objetivamente, demostrándose que son razonables y no meros deseos subjetivos de un inversor⁵³⁶. Como explicó el tribunal en *Charanne c. España*:

La comprobación de que ha existido vulneración de las expectativas del inversor debe fundarse en un estándar o análisis objetivo, no siendo suficiente la mera creencia subjetiva que pudo haber tenido el inversor al momento de realizar su inversión. Asimismo, la aplicación de este principio depende de que la expectativa haya sido razonable en el caso concreto, siendo relevante al

⁵³¹ R. Dolzer, U. Kriebaum and C. Schreuer. (2022). *Principles of International Investment Law*, Tercera Edición, Editorial de la Universidad de Oxford, p. 211 (**RL-82**).

⁵³² U. Kriebaum, and R. Dolzer. (2012). *What Time Must Legitimate Expectations Exist?* en A Liber Amicorum: Thomas Walde Law Beyond Conventional Thought (**RL-87**)

⁵³³ *Frontier Petroleum Services Ltd. c. Republica Checa*. Laudo Final, 12 de noviembre del 2010, ¶468 (**RL-88**)

⁵³⁴ *Crystallex International Corporation c. República de Venezuela*, ICSID Caso No. ARB(AF)/11/2. Laudo Final, 4 de abril del 2016, ¶557 (**RL-89**)

⁵³⁵ Memorial de Demanda, ¶ 210.

⁵³⁶ R. Dolzer, U. Kriebaum and C. Schreuer. (2022). *Principles of International Investment Law*, Tercera Edición, Editorial de la Universidad de Oxford, pp. 209-210 (**RL-82**)

respecto las representaciones eventualmente realizadas por el Estado receptor para inducir la inversión⁵³⁷.

307. A una conclusión análoga llegó el tribunal en *EDF c. Rumania*, el cual dispuso:

Legitimate expectations cannot be solely the subjective expectations of the investor. They must be examined as the expectations at the time the investment is made, as they may be deduced from all the circumstances of the case, due regard being paid to the host State's power to regulate its economic life in the public interest⁵³⁸.

308. En todo caso, para corroborar que efectivamente se trató de una expectativa razonable y basada en un análisis objetivo de las supuestas representaciones efectuadas por el Estado, no basta con el análisis ex post que sea provisto por el supuesto inversionista en el marco de un procedimiento de arbitraje. La razonabilidad de su expectativa debe hallarse necesariamente respaldada por un proceso de debida diligencia llevado a cabo por el inversionista. Como correctamente señaló el tribunal del caso *Stadtwerke c. España*:

[T]he [t]ribunal is required to conduct an objective examination of the legislation and the facts surrounding the making of the investment to assess whether a prudent and experienced investor could have reasonably formed a legitimate and justifiable expectation of the immutability of such legislation. **For such an expectation to be reasonable, it must also arise from a rigorous due diligence process carried out by the investor**⁵³⁹. (énfasis agregado)

309. *Quinto*, y sin perjuicio de todo lo expuesto hasta aquí, debe recordarse que el derecho internacional no otorga un derecho a la inmutabilidad del marco jurídico interno de los Estados; no pudiendo existir, en principio, una expectativa legítima a que el Estado no ejerza su potestad regulatoria. En ausencia de una cláusula de estabilidad específica acordada al efecto de garantizar una norma particular, el Estado posee un grado de deferencia regulatoria para modificar el marco normativo en pos de objetivos públicos⁵⁴⁰.

⁵³⁷ *Charanne and Construction Investments c. España*, SCC Caso No. V 062/2012, 21 de junio del 2016, ¶ 495 (RL-71); *Saluka Investments B.V. c. Republica Checa*, UNCITRAL, 7 de septiembre del 2006, ¶¶ 304-305 (RL-81)

⁵³⁸ *EDF (Services) Limited c. Romania*, ICSID Caso No. ARB/05/13.Laudo final, 8 de octubre del 2009, ¶219 (RL-70); *Saluka Investments B.V. c. Republica Checa*, UNCITRAL, 7 de septiembre del 2006, ¶307 (RL-71)

⁵³⁹ *Stadtwerke München GmbH, RWE Innogy GmbH y otros c. España*, Caso CIADI No. ARB/15/1, 2 de diciembre del 2019, ¶264(RL-90). Ver también: *Invesmart c. República Checa*, UNCITRAL, 26 de junio del 2009, ¶254 (RL-91)

⁵⁴⁰ *Electrabel S.A c. Hungría*. Caso No. ARB/07/19. Laudo Final, 25 de noviembre del 2015, parte VII, p. 21, ¶ 7.77 (RL-92); *Saluka Investments B.V. c. Republica Checa*, UNCITRAL, 7 de septiembre del 2006, ¶ 305 (“No investor may reasonably expect that the circumstances prevailing at the time the investment is made remain totally unchanged. In order to determine whether frustration of the foreign investor’s expectations was justified and reasonable, the host State’s legitimate right subsequently to regulate domestic matters in the public interest must be taken into consideration as well”) (RL-81).

Lo contrario conllevaría desconocer a la “evolución [como] un elemento intrínseco de la vida económica y jurídica”⁵⁴¹.

310. En particular, se ha reconocido de manera consistente que los Estados conservan un amplio margen de maniobra para diseñar, implementar y modificar sus políticas públicas, en particular en materia de subsidios y ayudas estatales. Tal como sostuvo el tribunal en *Blusun c. Italy*, la existencia de un régimen de incentivos —como tarifas reguladas o subsidios— no genera, por sí sola, una obligación estatal de mantenerlo inalterado en el tiempo⁵⁴².

311. En síntesis, el derecho internacional exige que toda reclamación por legítimas expectativas se encuentre fundada en compromisos específicos y provenientes de autoridades con competencia para asumirlos, los cuales hayan dado lugar a expectativas objetivas y razonables al momento de hacer la inversión, y que se encuentren debidamente documentadas. Como vemos a continuación, ninguna de las expectativas invocadas por los Demandantes en este Arbitraje cumple remotamente con estas condiciones.

b. Ninguna expectativa legítima ha sido probada por los Demandantes en el presente caso, mucho menos una incumplida por Honduras

312. Como se adelantó, los Demandantes alegan que Honduras incurrió en un acto de responsabilidad al omitir satisfacer supuestas expectativas que habrían tenido al hacer su inversión y al decidir seguir invirtiendo⁵⁴³. Dichas expectativas habrían consistido en que se otorguen subsidios individuales bajo el Programa ABA para todos los residentes de Los Castaños, se gestione la asignación de créditos hipotecarios a largo plazo para los residentes, se mantenga el producto de créditos ofrecidos por BANHPROVI como banca de primer piso en 2022 y se otorguen subsidios para la construcción bajo el Programa AFD. Por no recibir estos créditos o subsidios —afirman—, sus expectativas se habrían visto violadas.

313. Antes de pasar a examinar y desvirtuar cada una de estas alegaciones, es importante destacar que los Demandantes no han sido capaces de identificar ni un solo compromiso

⁵⁴¹ *El Paso Energy International Company c. República de Argentina*, Caso CIADI No. ARB/03/15, 31 de octubre del 2011, ¶ 352 (RL-93).

⁵⁴² *Blusun S.A., Jean-Pierre Lecorcier and Michael Stein c. Italia*, ICSID Caso No. ARB/14/3. Laudo Final, 27 de diciembre del 2016, ¶ 372 (RL-75); *Cavalum SGPS, S.A. c. España*, Caso CIADI Nro. ARB/15/34, Decisión sobre jurisdicción, responsabilidad y orientaciones sobre la cuantía, 31 de agosto del 2020, ¶ 411 (RL-94).

⁵⁴³ Memorial de Demanda, ¶ 212.

específico que respalde la existencia de las expectativas que invocan al momento de hacer su inversión. Salvo por aludir genéricamente a que sus expectativas se hallarían fundadas en “los Programas Sociales de Vivienda del Estado”, lo único que hace el Memorial de Demanda es listar las supuestas fuentes de las que derivarían los compromisos que invocan, pero —llamativamente— sin ningún análisis específico sobre su contenido ni correlación con cuál de las expectativas que alegan estaría relacionada cada una⁵⁴⁴.

314. La falta de rigor en los planteamientos formulados por los Demandantes pone de manifiesto lo que la República de Honduras ha adelantado al analizar los antecedentes de este caso: ningún compromiso ni general ni específico fue realizado por el Estado en relación con las presuntas expectativas cuya existencia reclaman los Demandantes. Esto es así, como se explicará a continuación, respecto de cada una de las pretendidas expectativas invocadas por los Demandantes.

i. Honduras nunca creó una expectativa legítima a que todos los residentes del Residencial Los Castaños de Choloma recibirían subsidios bajo el Programa ABA

315. Según se ha explicado previamente, CONVIVIENDA otorgó subsidios bajo el Programa ABA a más de 800 familias residentes de Los Castaños, conforme estas cumplieran con los criterios de elegibilidad previstos en la reglamentación⁵⁴⁵. A pesar de lo anterior, los Demandantes alegan que Honduras habría violado sus expectativas legítimas, ya que no habría procurado que la *totalidad* de los residentes accedieran a estos beneficios. Como el Tribunal podrá comprobar, varios son los defectos de esta pretensión.
316. *En primer lugar*, los Demandantes no identifican compromiso específico alguno por parte del Estado hondureño, en virtud del cual se hubiera garantizado que la totalidad de los residentes de Los Castaños recibiría subsidios de acuerdo con el Programa ABA. Las supuestas instancias en que, según los Demandantes, se habría producido este compromiso no contienen afirmación alguna que respalde las alegaciones de los Demandantes. Es más, la gran mayoría de los documentos invocados ni siquiera provienen de autoridades con competencia en relación con el Programa ABA⁵⁴⁶. Veamos esto en detalle.
317. Pese a su afirmación genérica a que el compromiso podría desprenderse de los “Programas

⁵⁴⁴ Memorial de Demanda, ¶ 212.

⁵⁴⁵ Ver *supra* §II.F.4.

⁵⁴⁶ Ver *supra*, §IV.A.1.a.

Sociales de Vivienda del Estado”⁵⁴⁷, los Demandantes han omitido citar decreto, regulación, reglamentación o normativa de algún tipo que incorpore un compromiso a otorgar subsidios a los residentes de Los Castaños. Lo anterior no sorprende: no existe tal normativa. Como vimos, el Programa ABA se hallaba compuesto de una serie de reglamentaciones de carácter general⁵⁴⁸. Lo que esas reglamentaciones establecían no eran compromisos de asignación de bonos —menos aún para un desarrollador en particular—, sino condiciones generales para que personas de bajos recursos hagan sus solicitudes.

318. Siguiendo los procedimientos allí establecidos, las personas podrían iniciar los trámites para la aprobación de sus bonos. Dicha aprobación estaría sujeta a las condiciones de elegibilidad que el Programa ABA establecía y demás disposiciones reglamentarias⁵⁴⁹, tales como la disponibilidad de fondos en el Fideicomiso para cubrir los subsidios requeridos. La supuesta expectativa de los Demandantes a que se otorguen subsidios a todos sus residentes con independencia de estas limitantes es contraria a la reglamentación del Programa ABA.
319. Esta falta de respaldo en la reglamentación tampoco se ve suplida por las instancias en que los Demandantes alegan que supuestamente se manifestaría un compromiso específico del Estado. Notablemente, la primera de estas instancias que los Demandantes invocan es el certificado otorgado por la DGVU en mayo de 2008 a Honduras Homes para permitirle presentar solicitudes de subsidios para el “Programa Vivienda de Interés Social”⁵⁵⁰. Al margen de tratarse de un certificado para presentar solicitudes y no una aprobación en sí misma de subsidios, el documento fue otorgado a una sociedad que no es propiedad de los Demandantes y que no guarda ninguna relación con el Programa ABA, el cual no sería creado hasta más de 7 años después. De hecho, la autoridad que otorgó el certificado (la DGVU) ni siquiera existía para cuando se creó el Programa ABA.
320. También notable resulta que los Demandantes invoquen el supuesto Memorando de Entendimiento de 2010 que habría sido suscrito. De entrada, no habiendo sido aportado por los Demandantes al expediente, ninguna representación puede ser sustraída de su contenido (el cual no se conoce). Sin perjuicio de esto, el documento resulta incapaz de

⁵⁴⁷ Memorial de Demanda, ¶ 212.

⁵⁴⁸ Ver *supra* § II.C.

⁵⁴⁹ Ver *supra* § II.C.

⁵⁵⁰

Memorial de Demanda, ¶ 212.

fundar la presunta expectativa por varios motivos evidentes. Concretamente, y según vimos, no existe constancia de que este Memorando de Entendimiento de 2010 haya contenido compromiso específico alguno, fue creado años antes de que el Programa ABA siquiera exista —no pudiendo lógicamente referirse a él— y su suscripción estuvo a cargo de autoridades diferentes de las que administran el Programa ABA⁵⁵¹.

321. Los Demandantes también refieren a los certificados gestionados por Inter-Mac Honduras a fines de comenzar a tramitar solicitudes de subsidios bajo los Programas de vivienda de CONVIVIENDA⁵⁵². No obstante, ninguno de estos documentos hace, ni podría hacer, representación alguna sobre el acceso futuro a subsidios. Tanto la certificación de Inter-Mac Honduras en calidad de IIE como el Contrato de Intermediación de 2015 y el Contrato de Intermediación de 2018 eran requisitos previos para operar los bonos de CONVIVIENDA⁵⁵³. Pero eso no significaba que los bonos en sí fuesen a ser aprobados, lo cual era un proceso completamente diferente y dependía de las condiciones específicas de cada residente. Asimismo, estos documentos fueron expedidos por BANHPROVI, siendo el CTA de CONVIVIENDA la única autoridad para aprobar los subsidios.
322. Dentro de la gestión de estos certificados, problemas análogos adolece el certificado otorgado específicamente por CONVIVIENDA a fines de habilitar a Inter-Mac a gestionar subsidios para el Programa ABA. Tal como allí se indica, lo que esta constancia habilita es la puesta en operación del Programa ABA por Inter-Mac Honduras, la cual —en su doble calidad de desarrollador e IIE— quedaría facultada para ofrecer el Programa ABA a sus residentes y facilitar su tramitación, pero en ningún caso substituiría el procedimiento de aprobación del bono por el CTA de CONVIVIENDA⁵⁵⁴. Nótese que el propio certificado explicita que “el funcionamiento del Programa ABA se encuentra regido por el manual especial referido en el ítem anterior, el Reglamento Operativo y la normativa a que dichos documentos refiere”⁵⁵⁵.

⁵⁵¹ Ver *supra* § II.B.5.

⁵⁵² Memorial de Demanda, ¶212; Certificado de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, 30 de junio de 2008 (C-59); Constancia del Director de Vivienda de CONVIVIENDA certificando que Inter-Mac Honduras está certificado por CONVIVIENDA como IIE y desarrollador, 11 de noviembre de 2015 (C-81); Contrato de Intermediación, 13 de noviembre de 2015 (C-82); Contrato de Intermediación, 10 de septiembre de 2018 (C-20).

⁵⁵³ Ver *supra* § II.D.3.

⁵⁵⁴ Constancia del Director de Vivienda de CONVIVIENDA certificando que Inter-Mac Honduras está certificado por CONVIVIENDA como IIE y desarrollador, 11 de noviembre de 2015 (C-81).

⁵⁵⁵ Constancia del Director de Vivienda de CONVIVIENDA certificando que Inter-Mac Honduras está certificado por CONVIVIENDA como IIE y desarrollador, 11 de noviembre de 2015 (C-81).

323. El Convenio de Concertación de 2015 tampoco ofrece apoyo alguno para los Demandantes. En este Convenio, al considerarse el potencial otorgamiento de subsidios bajo los Programas vigentes, se dejó en claro que eso sucedería “siempre y cuando [Inter-Mac Honduras y Hola Realty] cumplan con los procedimientos establecidos en los reglamentos de CONVIVIENDA”⁵⁵⁶. Lejos de tratarse de un compromiso absoluto de otorgamiento de subsidios bajo el Programa ABA —como los Demandantes parecen describir— se recalcó que su otorgamiento quedaría sujeto a lo dispuesto en la normativa específica. Esto, como vimos, fue lo que sucedió en la práctica, analizando CONVIVIENDA cada solicitud que le fue presentada.
324. Tampoco constituyen un compromiso específico que genere una obligación para el Estado las conversaciones informales que los Demandantes puedan haber mantenido con funcionarios del Poder Ejecutivo hondureño⁵⁵⁷. De entrada, salta a la vista que no se trata de autoridades competentes respecto del Programa ABA o siquiera del sector de vivienda, quedando por ende sus representaciones excluidas del estándar analizado⁵⁵⁸. Pero aparte de esto, ciertamente ninguno de los documentos invocados contiene las representaciones que los Demandantes intentan obtener.
325. Lo cierto es que en ningún momento los funcionarios hondureños involucrados les aseguraron a los Demandantes que la totalidad de los residentes del Proyecto obtendría un subsidio, incluso cuando no cumplieran con los requisitos. Por el contrario, las propias conversaciones que los Demandantes invocan mencionan un compromiso de “expeditar el proceso al interior (...) para seleccionar y entregar los subsidios”⁵⁵⁹ y de la posibilidad de “otorgar bonos de vivienda a todas aquellas familias que Inter-Mac proponga, siempre y cuando cumplan con los requisitos planteados para dicho producto”⁵⁶⁰. Incluso cuando dichos funcionarios buscaron realizar las gestiones comprometidas frente a CONVIVIENDA, esto fue siempre y cuando se “observ[e] y cumpl[a], naturalmente, con

⁵⁵⁶ Memorial de Demanda, ¶212; Ver también Convenio de Concertación, 23 de enero de 2015 (C-82).

⁵⁵⁷ Demanda, ¶212, Ver también Comunicación SECM No. 111-2015 del Secretario de Estado de Honduras al Embajador de los Estados Unidos de América en Honduras, 23 de febrero de 2015 (C-15); Correo electrónico de la Secretaría Ejecutiva del Consejo de Ministros a Inter-Mac, 5 de mayo de 2015 (C-76); Oficio N° 143-2015 de CONVIVIENDA a Inter-Mac, 10 de julio de 2015 (C-78); Comunicación UT-H2020-012-2017 del Secretario de Estado de Honduras al Comisionado Presidente de CONVIVIENDA, 14 de febrero de 2017 (C-12).

⁵⁵⁸ Ver *supra* § II.D.

⁵⁵⁹ Demanda, ¶212, Ver también Comunicación SECM No. 111-2015 del Secretario de Estado de Honduras al Embajador de los Estados Unidos de América en Honduras, 23 de febrero de 2015 (C-15).

⁵⁶⁰ Demanda, ¶212, Ver también Oficio N° 143-2015 de CONVIVIENDA a Inter-Mac, 10 de julio de 2015 (C-78).

los criterios de elegibilidad establecidos para las familias solicitantes de los bonos”⁵⁶¹.

326. De esta revisión se desprende que ningún compromiso fue hecho por el Estado hondureño de entregar subsidios a la totalidad de los residentes de Los Castaños. En todo momento, y como surge de la propia reglamentación, el Programa ABA estuvo sujeto a condiciones específicas de elegibilidad y disponibilidad, fuera de lo cual no puede reconocerse a los Demandantes expectativa legítima alguna.
327. *En segundo lugar*, el planteo de los Demandantes también falla por otro defecto evidente: la expectativa alegada no existía ni podía existir al momento en que se hizo la supuesta inversión en la República de Honduras. La incorporación de las sociedades Inter-Mac Honduras y Hola Realty, la suscripción del Préstamo OPIC y el desarrollo del Residencial se produjo en 2007, concluyendo su construcción en 2010. El Programa ABA, a cuyo acceso absoluto los Demandantes alegan haber tenido una expectativa, fue regulado recién en el año 2015, esto es, más de 8 años después de que se realizara la supuesta inversión por los Demandantes.
328. De ningún valor resulta en este punto, el argumento de los Demandantes acerca de que se deben considerar los momentos posteriores en que habrían decidido ampliar su inversión⁵⁶². Tal como se desprende de su pretensión, la expectativa refiere específicamente a la obtención de subsidios adicionales para el 50% de residentes de Los Castaños que no habría podido acceder al Programa ABA⁵⁶³. De esta manera, no se trata de una expectativa en relación con futuras etapas de la inversión, sino una directamente atada a la inversión hecha muchos años atrás. Esto, como vimos, la excluye de protección de acuerdo con el estándar de TJE invocado⁵⁶⁴.
329. *En tercer lugar*, y aun si se asume que los Demandantes podrían haber tenido alguna expectativa (no la tenían), debe notarse que ningún documento interno coetáneo fue aportado al expediente a fines de respaldar objetivamente su existencia. En particular, los Demandantes omitieron acompañar el *due diligence* realizado, en que se dé cuenta de la expectativa objetiva de que todos los residentes estarían en condiciones de acceder a un subsidio conforme el Programa ABA. Esta omisión, según Honduras explicó, es fatal para

⁵⁶¹ Demanda, ¶212, Comunicación UT-H2020-012-2017 del Secretario de Estado de Honduras al Comisionado Presidente de CONVIVIENDA, 14 de febrero de 2017 (C-12).

⁵⁶² Memorial de Demanda, ¶ 213.

⁵⁶³ Memorial de Demanda, ¶ 212.

⁵⁶⁴ Ver *supra* § IV.A.1.

demostrar la razonabilidad y objetividad de las supuestas expectativas que los Demandantes invocan, tal como lo confirmó el tribunal arbitral en *Stadtwerke c. España*⁵⁶⁵.

330. *En cuarto lugar*, y sin perjuicio de lo expuesto hasta aquí, no puede existir una expectativa legítima de parte de los Demandantes a que Honduras deje de aplicar su propio régimen regulatorio en materia de subsidios y autorice automáticamente bonos para sus residentes. En este sentido, no se podía esperar razonable y objetivamente que CONVIVIENDA autorizara el desembolso de bonos prescindiendo de los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo y los instructivos aplicables. Como vimos, el Estado conserva un amplio margen de discrecionalidad en la administración y priorización de ayudas sociales y subsidios, incluyendo la decisión de asignarlos, modificar su alcance o reorientar fondos conforme a las necesidades específicas⁵⁶⁶.

331. En suma, debe rechazarse que los Demandantes hayan podido tener una expectativa legítima a que todos los residentes de Los Castaños recibirían subsidios bajo el Programa ABA con independencia de si cumplían con las condiciones de elegibilidad y las demás limitaciones impuestas por la reglamentación. En ningún escenario pudo haberse tratado de una expectativa al momento de hacer su supuesta inversión en Honduras, no existe compromiso específico alguno por parte de Honduras que la respalde, y no fue presentado *due diligence* alguno que pruebe objetivamente su existencia.

ii. Honduras nunca creó una expectativa legítima al otorgamiento de créditos hipotecarios

332. La segunda expectativa presuntamente vulnerada que reclaman los Demandantes refiere a la supuesta falta de otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas⁵⁶⁷. Según afirma, Honduras habría incumplido sus compromisos de emitir hipotecas en apoyo de los residentes de Los Castaños. Sin embargo, una vez más, el intento de los Demandantes de alegar la existencia de una expectativa legítima adolece de varios problemas⁵⁶⁸.

333. *En primer lugar*, y al igual que sucedía en el caso anterior, los Demandantes no identifican compromiso específico alguno en que pudiese estar basada su presunta expectativa. Es

⁵⁶⁵ Ver *supra* § IV.A.1.

⁵⁶⁶ Ver *Blusun S.A., Jean-Pierre Lecorcier and Michael Stein v. Italia*, ICSID Caso No. ARB/14/3. Laudo Final, 27 de diciembre del 2016 (RL-75).

⁵⁶⁷ Memorial de Demanda, ¶ 214(segundo inciso).

⁵⁶⁸ Memorial de Demanda, ¶ 214(segundo inciso).

más, en este caso, omiten por completo especificar cuál sería el programa de ayuda social en el marco del cual presuntamente podrían haber esperado que sus residentes reciban créditos hipotecarios. Esto no sólo constituye un claro incumplimiento a la carga de la prueba, sino que impide abordar la existencia misma de la expectativa. Conforme vimos, en análisis del marco regulatorio es fundamental para comprender la razonabilidad y objetivas de las expectativas reclamadas.

334. Nuevamente aquí, las instancias o presuntas fuentes que los Demandantes listan en su Memorial de Demanda no ofrecen sustento alguno a su posición, no teniendo la mayoría de ellas relación alguna con el otorgamiento de créditos hipotecarios⁵⁶⁹. Por ejemplo, los Demandantes afirman que el Memorando de Entendimiento de 2010 contendría algún tipo de representación al respecto, la cual —por no hallarse acompañado al expediente— resulta simplemente imposible de corroborar⁵⁷⁰. A pesar de ello, la información disponible los desmiente. Según vimos, no existe constancia de que este Memorando de Entendimiento de 2010 haya contenido compromiso específico alguno⁵⁷¹. A su vez, no fue suscrito por ninguna autoridad con competencia en el otorgamiento de asistencial social o financiera, siendo por tanto incapaz de generar una expectativa legítima como la alegada por los Demandantes.
335. Tampoco asiste a su caso el intento de los Demandantes de citar una carta del Secretario de Estado de Honduras al Embajador de EE. UU. en que se menciona que Inter-Mac Honduras estaría analizando aplicar al Programa ABC, el cual incluía créditos para casas nuevas⁵⁷². De entrada, se trata nuevamente de una carta de un funcionario que no posee competencia sobre el sector de asistencia social en materia de vivienda, no pudiendo generar un compromiso respecto del otorgamiento de un crédito hipotecario. Además, simplemente no dice lo que los Demandantes afirman, limitándose a señalar que se “procederá a expedir el proceso” de selección, pero no garantizando su otorgamiento⁵⁷³. De hecho, no podría hacerlo, puesto que el Programa ABC mencionado, como los Demandantes aceptan, no incluía créditos para viviendas usadas, como era caso de las

⁵⁶⁹ Memorial de Demanda, ¶ 212.

⁵⁷⁰ Memorial de Demanda, ¶ 212 (segundo inciso).

⁵⁷¹ Ver *supra* § II.B.5.

⁵⁷² Memorial de Demanda, ¶ 212 (cuarto inciso).

⁵⁷³ Comunicación SECM No. 111-2015 del Secretario de Estado de Honduras al Embajador de los Estados Unidos de América en Honduras, 23 de febrero de 2015 (C-15).

casas del Residencial⁵⁷⁴.

336. Aparentemente conscientes de la debilidad de su reclamación, los Demandantes invocan un último supuesto compromiso del Estado hondureño, pero esta vez reflejado directamente en cartas escritas por ellos mismos⁵⁷⁵. En efecto, en un intento desesperado, los Demandantes citan cartas firmadas por Juan Carlos Arguello en que comenta que, en una presunta reunión, CONVIVIENDA le habría afirmado que BANHPROVI podría reconvertir los Arrendamientos Inter-Mac en hipotecas a largo plazo⁵⁷⁶. Esto — lógicamente— no representa un compromiso o siquiera una afirmación del Estado, siendo los Demandantes quienes utilizan sus afirmaciones para crear las expectativas por las que ahora reclaman. Asimismo, y como ya vimos, ni siquiera tomadas en sus propios términos, estas cartas reflejan los compromisos que los Demandantes sostienen⁵⁷⁷.
337. *En segundo lugar*, el planteamiento de los Demandantes vuelve a fracasar porque ninguno de los supuestos compromisos alegados prueba la existencia de una expectativa al momento de realizar su inversión en Honduras. Aun cuando los Demandantes no aclaran en qué regulaciones específicas estarían basándose para sostener su presunta expectativa, vimos que simplemente no existían programas de créditos hipotecarios hacia el año 2007 que pudiesen respaldarla. Asimismo, las instancias de presuntos compromisos que los Demandantes invocan comienzan recién con el Memorando de Entendimiento de 2010, una vez que ya estaban construidas la totalidad de las viviendas⁵⁷⁸. Incluso si contuviesen algún compromiso (no es así), tuvieron lugar con la inversión ya realizada.
338. También falla aquí el argumento de los Demandantes acerca de que se deben considerar los momentos posteriores en que habrían decidido ampliar su inversión⁵⁷⁹. También en este caso, según su Memorial de Demanda, la expectativa presuntamente incumplida refiere a la supuesta negativa de conceder créditos hipotecarios por años a los residentes del

⁵⁷⁴ Ver *supra* § II.E.2.

⁵⁷⁵ Memorial de Demanda, ¶ 212 (décimo inciso).

⁵⁷⁶ Memorial de Demanda, ¶ 212 (décimo inciso). Carta de Inter-Mac Honduras al Secretario de Estado de Honduras, 10 de agosto de 2017 (C-93); Carta de Inter-Mac Honduras a BANHPROVI, 7 de agosto de 2017 (C-94).

⁵⁷⁷ Conforme se explicó, en ningún momento los documentos afirman que se trataría de un compromiso de parte de CONVIVIENDA a brindar un determinado producto. Puestas todas las cartas en contexto, surge que BANHPROVI habría sugerido a los Demandantes buscar créditos por otros programas disponibles, para los cuales sí podrían cumplir con las condiciones de acceso. Sin embargo, ninguna constancia fue agregada al expediente demostrando que los Demandantes lo hayan intentado.

⁵⁷⁸ Ver *supra* § II.B.5.

⁵⁷⁹ Memorial de Demanda, ¶ 213.

Proyecto⁵⁸⁰. De esta manera, no se trata de una expectativa en relación con futuras etapas de la inversión, sino una directamente atada a la inversión hecha muchos años atrás. Esto, como vimos, la excluye de protección de acuerdo con el estándar de TJE invocado⁵⁸¹.

339. *En tercer lugar*, y aun si se asume que los Demandantes podrían haber tenido alguna expectativa (no la tenían), volvieron a omitir aportar el *due diligence* que debieran haber llevado a cabo coetáneamente, y que daría cuenta de la confianza de los Demandantes en recibir los supuestos créditos hipotecarios. Esta omisión, aunque grave, no resulta en absoluto sorprendente. Los Demandantes no pueden probar objetivamente haber considerado el otorgamiento de créditos hipotecarios al invertir por el simple hecho de que no había en ese momento programas que los operativicen⁵⁸². Esto mismo, despejando cualquier duda, vimos que es admitido por el Demandante Juan Carlos Arguello en su declaración testimonial⁵⁸³.
340. Tampoco podrían los Demandantes alegar tener una expectativa objetiva de acceder al Programa ABC, instaurado en 2014 y al que ya nos hemos referido. Sin perjuicio de que se trata de un programa muy posterior a la realización de su supuesta inversión en Honduras, lo cierto es que —como analizamos— su regulación limitaba expresamente el otorgamiento de créditos a la adquisición de viviendas nuevas⁵⁸⁴. Esto es fundamental puesto que las casas construidas en el Residencial no cumplían con esta condición⁵⁸⁵.
341. En suma, debe rechazarse que los Demandantes hayan podido tener una expectativa legítima a créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas por fuera de los Programas de asistencia social existentes. En ningún escenario pudo haberse tratado de una expectativa al momento de hacer su supuesta inversión en Honduras, no existe compromiso específico alguno por parte de Honduras que la respalde, y no fue presentado ningún *due diligence* que pruebe objetivamente su existencia.

iii. Honduras nunca creó una expectativa legítima al otorgamiento de un subsidio a la construcción conforme al Programa AFD

342. Los Demandantes sostienen también que, tras seis años de operación del Residencial, el

⁵⁸⁰ Memorial de Demanda, ¶ 212.

⁵⁸¹ Ver *supra* § IV.A.1.

⁵⁸² Ver *supra* § II.B.

⁵⁸³ Primera Declaración de Juan Carlos Arguello, (C-189).

⁵⁸⁴ Ver *supra* § II.D.2.

⁵⁸⁵ Ver *supra* § II.D.2.

Estado hondureño se habría comprometido a otorgar fondos bajo el Programa AFD a efectos de financiar la Fase II del Proyecto⁵⁸⁶. De acuerdo con su Memorial, no obstante, dichas asignaciones no habrían sido cumplidas, viéndose frustrada sus expectativas. Una vez más, vemos que lo sucedido es muy diferente.

343. *En primer lugar*, los Demandantes fallan nuevamente en demostrar la existencia de compromisos específicos por parte del Estado hondureño que respalden su presunta expectativa. En tal sentido, los Demandantes se limitan a fundar su pretensión en un único documento que en modo alguno constituye una promesa específica que comprometa la responsabilidad de Honduras: la Declaración de Prefactibilidad Técnica emitida por CONVIVIENDA a la solicitud de Inter-Mac Honduras⁵⁸⁷.
344. Conforme se explicó, lejos de constituir un compromiso específico a otorgar fondos, la Declaración de Prefactibilidad Técnica es un documento que se limitó a certificar, tras realizar el análisis de la documentación presentada, que el Residencial cumplía con los requisitos técnicos básicos para avanzar hacia la siguiente etapa del proceso de gestión del financiamiento⁵⁸⁸. En modo alguno puede inferirse de este documento un compromiso efectivo de desembolsar fondos⁵⁸⁹. Tan es así que se lo dejaba dicho de manera explícita en el texto del documento, estableciéndose que los fondos no se entenderán comprometidos hasta dar cumplimiento a los demás pasos:

Los fondos o recursos no se entenderán comprometidos en tanto (i) El Comité Técnico Administrativo del Fideicomiso de CONVIVIENDA, mediante Resolución, apruebe el traslado de los recursos; y (ii) El desarrollador no otorgue a favor del Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI), la garantía correspondiente según los recursos que le hayan sido aprobados⁵⁹⁰.

345. En cualquier caso, la única expectativa que los Demandantes podrían derivar de la Declaración de Prefactibilidad Técnica era que obtendrían el desembolso de los fondos si y solo si otorgaban la garantía o fianza en favor de BANHPROVI, y en la medida que existieran fondos disponibles o no se hubiera agotado el cupo de viviendas que el Programa AFD buscaba financiar. Pero incluso en ese escenario hipotético, la asignación de recursos públicos involucra decisiones de política pública respecto de cómo y cuándo utilizar

⁵⁸⁶ Memorial de Demanda, ¶ 212.

⁵⁸⁷ Memorial de Demanda, ¶ 212 (noveno inciso).

⁵⁸⁸ Ver *supra* § II.E.2.

⁵⁸⁹ Ver *supra* § II.E.2.

⁵⁹⁰ Acta de Sesión Ordinaria de CONVIVIENDA N° 011-2017, 22 de mayo de 2017 (R-59).

fondos estatales, frente a lo cual el Estado conserva un amplio margen de discrecionalidad⁵⁹¹.

346. Sin embargo, dicho escenario hipotético no se materializó: Inter-Mac Honduras nunca otorgó la garantía bancaria requerida por el Manual del Programa AFD⁵⁹² y la validez de la Declaración de Prefactibilidad Técnica expiró el 17 de octubre de 2018 sin que Inter-Mac hubiera cumplido con sus exigencias⁵⁹³.
347. *En segundo lugar*, también nos encontramos ante un caso en el que la supuesta expectativa no podía hallarse presente al momento de realizarse la alegada inversión en la República de Honduras. Mientras que la suscripción del Préstamo OPIC y la estructuración de negocio tuvieron lugar en el año 2007, el Programa AFD únicamente se instauró a partir de 2014, no pudiendo generar expectativa alguna previo a esa fecha.
348. El mero hecho de que los fondos desembolsados conforme el Programa AFD serían utilizados para la construcción de nuevas viviendas correspondientes a la Fase II del Proyecto no implica que se trate de una nueva inversión. Al contrario, en este caso, vimos que el Préstamo OPIC de 2007 ya preveía la expansión del Proyecto, más allá de las unidades de vivienda originales construidas en el Residencial. Esta expansión ya se hallaba prevista como parte del Plan Financiero original el cual no contemplaba la recepción de fondos del Programa de AFD o de cualquier programa.
349. Consecuentemente, y como el contrato del Préstamo OPIC demuestra, la supuesta inversión en la Fase II se gestó en simultáneo con el origen del Proyecto. De tal manera, en lo que aquí interesa, no existían expectativas de recibir fondos bajo el Programa AFD al contemplarse la inversión en nuevas viviendas.
350. *En tercer lugar*, tampoco aquí los Demandantes han presentado documento de análisis interno alguno o *due diligence* que dé cuenta de la existencia objetiva y razonabilidad de las alegadas expectativas. Esto, conforme vimos, precluye la posibilidad de contemplar a la reclamación de los Demandantes como parte del TJE contemplado en el Artículo 10. 5 del DR-CAFTA.
351. En síntesis, debe rechazarse la pretensión de los Demandantes a que se les reconozca una

⁵⁹¹ Ver *supra* § II.E.2.

⁵⁹² Ver *supra* § II.E.2.

⁵⁹³ Ver *supra* § II.E.2.

supuesta expectativa a que se les otorgue financiamiento conforme el Programa AFD. En ningún escenario pudo haberse tratado de una expectativa al momento de hacer su supuesta inversión en Honduras, no existe compromiso específico alguno por parte de Honduras que la respalde, y no fue presentado ningún *due diligence* que pruebe objetivamente su existencia.

iv. Honduras nunca creó una expectativa legítima al mantenimiento por BANHPROVI de su producto de crédito del año 2022

352. Finalmente, los Demandantes aluden a que, el 4 de octubre de 2022, BANHPROVI habría violado sus legítimas expectativas al dar de baja su oferta de un producto de crédito para viviendas usadas, que había emitido en su rol de banca de primer piso⁵⁹⁴. En palabras de los Demandantes, esto habría sido realizado en contradicción con compromisos asumidos por Honduras. No obstante, tampoco esta reclamación de los Demandantes resulta procedente.
353. *En primer lugar*, los Demandantes no prueban por qué la política comercial de BANHPROVI, en su calidad de banca de primer piso, le sería internacionalmente atribuible a la República de Honduras. Según establecen los principios de atribución aplicables en derecho internacional para presuntas conductas ilícitas del Estado, los actos de una entidad paraestatal serán atribuibles solo en la medida en que conlleven el ejercicio de poder público o funciones de policía⁵⁹⁵. En este caso, la conducta analizada de BANHPROVI refiere a una cuestión estrictamente de su esfera comercial, esto es, el diseño de productos financieros para el público y su baja. Ninguna función de autoridad gubernamental es ejercida por BANHPROVI en la realización de estos actos.
354. *En segundo lugar*, y si los actos de BANHPROVI resultasen atribuibles al Estado de Honduras (no lo son), entonces debe recordarse que el derecho internacional no reconoce el derecho de los inversionistas a la inmutabilidad del marco normativo. Salvo en el supuesto en que se suscriba una cláusula de estabilización —lo cual claramente no aconteció en este caso—, no pueden los Demandantes hacer valer una presunta expectativa a que las entidades hondureñas mantengan la normativa inalterable o, en este caso,

⁵⁹⁴ Memorial de Demanda, ¶ 214 (inciso tercero).

⁵⁹⁵ Comentario al Proyecto de Artículos sobre Responsabilidad del Estado por Hechos Internacionalmente Ilícitos de la Comisión de Derecho Internacional, Comentario al Artículo 5, (RL-95).

continúe ofreciendo un servicio financiero.

355. *En tercer lugar*, los Demandantes tampoco han aportado documento alguno que refleje un compromiso del Estado hondureño a mantener el producto financiero de crédito ofrecido. Los únicos documentos invocados en este punto por los Demandantes son dos cadenas de correos electrónicos mantenidas entre un funcionario de BANHPROVI y los representantes de Inter-Mac Honduras⁵⁹⁶. Notablemente, estos correos son previos siquiera a que se implementara el producto discutido.
356. En ellos, contrario a lo que alegan los Demandantes, ningún compromiso fue asumido por BANHPROVI acerca de que el producto se mantendría vigente por una determinada cantidad de tiempo, menos aún que Inter-Mac Honduras tendría derecho a acceder a los créditos. En estos correos estrictamente se informe que, ante la consulta realizada la oficina local de BANHPROVI en San Pedro Sula se ofrecía a comenzar con el avance del proceso de pre-calificación. Pero ningún compromiso implica acerca de los resultados que ese trámite pudiese generar.
357. *En cuarto lugar*, la temporalidad resulta directamente alevosa, no pudiendo haber existido expectativa legítima alguna al momento de realizar la supuesta inversión. El presunto compromiso identificado por los Demandantes –aun si fuese verdadero— a través de los correos de empleados de BANHPROVI data de julio de 2022. Esto significa que los Demandantes pretenden invocar supuestas expectativas que no surgieron hasta 15 años después de realizada la inversión.
358. Tampoco prueban los Demandantes, apelando a los términos empleados en su Memorial de Demanda, que en julio de 2022 el Proyecto se haya encontrado en una “etapa crucial”⁵⁹⁷, de manera tal que podría haber incentivado la inversión. Para esa fecha, incluso Inter-Mac International había perdido el acceso al Préstamo OPIC. Como consecuencia, no existe prueba en el expediente que demuestre que los productos ofrecidos por BANHPROVI a esa fecha constituían expectativas que los Demandantes para hacer nuevas inversiones.
359. *En quinto lugar*, tampoco aquí los Demandantes han presentado documento de análisis interno alguno o *due diligence* que dé cuenta de la existencia objetiva y razonabilidad de

⁵⁹⁶ Ver Intercambio de correo electrónico de BANHPROVI a Inter-Mac Honduras y Hola Realty, 14 de julio de 2022 (C-123); Intercambio de correo electrónico BANHPROVI a Inter-Mac Honduras y Hola Realty, 14 de julio de 2022 (C-124).

⁵⁹⁷ Memorial de Demanda, ¶ 211.

las alegadas expectativas. Esto, conforme vimos, precluye la posibilidad de contemplar a la reclamación de los Demandantes como parte del TJE contemplado en el Artículo 10. 5 del DR-CAFTA.

360. Por lo tanto, y al igual que en todos los supuestos anteriores, carece también de asidero la pretensión de los Demandantes de que se reconozca una expectativa legítima a que BANHPROVI mantendría en el tiempo un determinado servicio financiero. En este caso, no se trata siquiera de una conducta atribuible al Estado hondureño y, si lo fuese, no constituye una expectativa legítima que los Demandantes puedan haber tenido, no se hallaba presente al momento de realizar la inversión, no está basada en compromisos específicos del Estado hondureño y no fue aportado *due diligence* alguno que la respalde.

3. Los Demandantes no han demostrado que Honduras se haya conducido de manera injustificada, poco transparente o arbitraria

361. Los Demandantes alegan también que BANHPROVI habría actuado de manera supuestamente arbitraria, contradictoria y no transparente en relación con el otorgamiento de créditos hipotecarios a largo plazo. En particular, afirman que BANHPROVI se habría negado injustificadamente a gestionar créditos en favor de los residentes de Los Castaños por tratarse de casas usadas⁵⁹⁸. También afirman que BANHPROVI habría incumplido con sus supuestas promesas de implementar un nuevo producto financiero para casas usadas y que, una vez implementado, fue dado de baja mediante la Resolución 292, sin permitir que residentes de Los Castaños continúen con el trámite⁵⁹⁹⁻⁶⁰⁰. Incluso sostienen —sin prueba alguna— que este actuar habría estado motivado políticamente⁶⁰¹.
362. El intento de los Demandantes de invocar un presunto trato arbitrario, contradictorio y no transparente carece por completo de asidero. Una vez más, y según vimos en relación con su reclamo de expectativas legítimas, los Demandantes omiten probar por qué los supuestos actos de BANHPROVI podrían ser atribuibles al Estado, refiriendo esencialmente a conversaciones mantenidas con el banco a fines de acceder a un servicio

⁵⁹⁸ Memorial de Demanda, ¶ 218.

⁵⁹⁹ Memorial de Demanda, ¶¶ 218-221.

⁶⁰⁰ En la § V.A.3, los Demandantes únicamente argumentan que fue arbitraria la Resolución 292-39-2022. Pese a lo cual, en la conclusión a la sección en que se encuentra en el ¶224 listan otras medidas sin siquiera hacer un esfuerzo por intentar justificar su arbitrariedad o en qué se fundan para sostenerlo. En virtud de lo cual, Honduras se reserva el derecho de ampliar la presente defensa en la medida que los Demandantes explayan su postura.

⁶⁰¹ Memorial de Demanda, ¶¶ 222-223.

financiero⁶⁰². Al margen de eso —y que de por sí es suficiente para desestimar su reclamo—, las conductas analizadas se ajustaron plenamente al marco legal aplicable, no presentando ninguno de los elementos que permitirían caracterizarla como inconsistentes, contradictorias, arbitrarias o no transparentes.

363. En este sentido, y dado la remisión del Artículo 10.5 del DR-CAFTA al estándar mínimo del derecho internacional, resulta de particular importancia el caso *ELSI*, conocido por la CIJ. Allí, la CIJ conceptualizó la arbitrariedad como “a willful disregard of due process of law, an act which shocks, or at least surprises, a sense of judicial propriety”⁶⁰³.
364. Siguiendo esta línea, en el caso *EDF c. Rumania*, el tribunal arbitral sostuvo que una medida es arbitraria únicamente si es que: (i) inflige perjuicio al inversor sin un propósito legítimo aparente; (ii) no se basa en estándares legales sino en perjuicio o preferencia personal; (iii) responde a motivos distintos a los expresados oficialmente; o (iv) implica una manifiesta desviación del debido proceso⁶⁰⁴. Esta postura ha sido pacíficamente seguida por numerosos tribunales arbitrales.
365. En este caso, es evidente que las alegaciones de los Demandantes están lejos de cumplir con cualquiera de los elementos para que pueda darse por establecida una infracción del estándar en comento.
366. *Primero*, todas las supuestas conductas imputadas por los Demandantes a BANHPROVI se encuentran respaldadas por propósitos indudablemente legítimos. Sin ir más lejos, las comunicaciones de 2017 aludidas por los Demandantes en que supuestamente se les habría denegado el acceso a créditos, refieren específicamente a la aplicación del Programa ABC de CONVIVIENDA. En esas comunicaciones, como ya vimos, se refleja que dicho Programa ABC estaba limitado a créditos para la adquisición de viviendas nuevas, apuntando con ello a generar demanda de mano de obra⁶⁰⁵. Es revelador que los Demandantes califiquen a esto como “arbitrario”, cuando coetáneamente el Demandante Ernesto Arguello decía lo opuesto: “[e]ntendemos y apoyamos el propósito de dicha

⁶⁰² Ver *supra* § IV.A.2.

⁶⁰³ *Elettronica Sicula S.p.A. (ELSI) (Estados Unidos de América c. Italia)*, Corte Internacional de Justicia, Laudo, 20 de julio 1989, p. 128 (RL-182).

⁶⁰⁴ *EDF (Services) Limited c. Rumania*, Caso CIADI No. ARB/05/13, Laudo, 8 de octubre de 2009, ¶ 303 (RL-70).

⁶⁰⁵ Ver *supra* § II.C.

normativa en función de la generación de empleo”⁶⁰⁶.

367. La Resolución 292 en que los Demandantes apoyan su reclamación también persigue un propósito ciertamente legítimo. Según vimos, desde 2021 y como respuesta a la ocurrencia de los huracanes, tanto CONVIVIENDA como el Banco Central de Honduras habían adoptado programas de créditos para casas usadas, respecto de los cuales BANHPROVI actuaba como institución de segundo piso⁶⁰⁷. Posteriormente, en 2022, BANHPROMOVI —actuando como banco de primer piso— comenzó a ofertar un producto financiero adicional de créditos hipotecarios para casas usadas⁶⁰⁸. Este último producto fue retirado del mercado en octubre de 2022 por la Resolución 292, con base estrictamente en un estudio de utilidad.
368. En efecto, según se hizo constar, BANHPROVI detectó que la demanda del producto ofrecido había sido sumamente escasa⁶⁰⁹. De esta manera, tratándose ahora de un banco de primer piso, BANHPROVI estimó necesario retirar el producto a fines de alocar los fondos disponibles en la provisión de otros servicios financieros. No sólo se trata aquí una medida legítima adoptada por BANHPROVI como entidad bancaria, sino que tampoco redundó en el presunto perjuicio que los Demandantes invocan. El retiro del mercado de este producto de primer piso en nada afectaba a los demás programas disponibles en los que BANHPROVI intervenía en calidad de banco de segundo piso —y respecto de los cuales los Demandantes ni siquiera alegan haber intentado acceder.
369. *Segundo*, tampoco ha sido controvertido seriamente por los Demandantes que BANHPROVI se desenvolvió estrictamente dentro de las facultades, procedimientos y límites previstos en su ley orgánica, así como también en función de las disposiciones posteriores que reforzaron su rol como institución financiera hondureña. Tal como vimos, el rol de BANHPROVI como banco de segundo piso se hallaba intrínsecamente limitado por la reglamentación aplicable a los Programas de vivienda de CONVIVIENDA, en los que BANHPROVI intervenía como mero fiduciario. En el caso concreto del Programa

⁶⁰⁶

Carta de Inter-Mac Honduras a la Directora Ejecutiva de CONVIVIENDA, 26 de septiembre de 2017, p. 3 (**C-70**) (énfasis agregado).

⁶⁰⁷ Ver *supra* § II.F.2.

⁶⁰⁸ Resolución CD-259-34-2022 referida en el considerando 6 de la Resolución-CD-292-39/2022 del Consejo Directivo del BANHPROVI, 4 de octubre de 2022 (**R-82**).

⁶⁰⁹ Resolución-CD-292-39/2022 del Consejo Directivo del BANHPROVI, 4 de octubre de 2022 (**R-82**).

ABC, no dependía de BANHPROVI el tipo de viviendas al cual otorgarle créditos⁶¹⁰.

370. También todas las decisiones de primer piso de BANHPROVI, incluyendo la Resolución 292, fueron adoptadas siguiendo los estándares legales. Estas fueron implementadas, de mínima, por el órgano encargado de la administración, dirección, y ejecución dentro de BANHPROVI, es decir, su Consejo Directivo⁶¹¹. Lo mismo sucedió con los trámites de asignación de los productos. A pesar del intento de los Demandantes de alegar lo contrario, ninguna prueba fue acompañada al expediente de situación alguna en que BANHPROVI hubiese denegado el acceso a servicios financieros a residentes de Los Castaños en contradicción con lo establecido en la regulación.
371. *Tercero*, tampoco ha existido motivación diferente a la expresada ni nada parecido. Contrario a lo que pretenden argumentar los Demandantes, la decisión institucional adoptada por BANHPROVI respecto de los préstamos otorgados como banca de primer piso se adoptó con base en criterios técnicos. La evaluación del desempeño del producto reveló que no cumplía con los objetivos de eficiencia y optimización de recursos, en tanto únicamente se habían recibido veintitrés solicitudes individuales, todas ellas debidamente atendidas⁶¹². Frente a ese nivel de demanda y considerando la necesidad de priorizar segmentos con mayor impacto, la reasignación de recursos respondió a una valoración legítima, razonable y directamente vinculada con los fines institucionales establecidos en la normativa aplicable.
372. Como sea, la supuesta evidencia introducida por los Demandantes vinculados con la existencia de una “agenda maliciosa para dañar el [P]royecto” y que se habría cambiado la ley “para no dar préstamo a [Inter-Mac]” carece de todo valor probatorio y no permite sustentar una motivación oculta o desviada⁶¹³. Una cadena de mensajes anónima y que carece de toda trazabilidad técnica no constituye prueba de hecho o intención alguna, ni

⁶¹⁰ En su Memorial de Demanda, los Demandantes alegan que supuestamente sus viviendas, a pesar de haber sido construidas hacía muchos años, habrían calificado como “nuevas” de acuerdo con una reglamentación interna de BANHPROVI (Demanda, ¶ 218). De base, el documento nunca podría tener los efectos que los Demandantes le atribuyen por tratarse de una reglamentación interna de BANHPROVI, siendo competencia de CONVIVIENDA regular las condiciones de acceso a sus programas, incluyendo el Programa ABC. La confusión de los Demandantes al citar este documento radica en que, según se aclara en el primer artículo de la reglamentación, ésta se halla limitada a regular la utilización de fondos propios de BANHPROVI. Por tanto, no es aplicable al uso de fondos del Fideicomiso con CONVIVIENDA ...los cuales no pertenecen a BANHPROVI— destinados a los programas de vivienda. Ver Anexo C-146, Artículo 1.

⁶¹¹ Decreto Legislativo 358-2014, 20 de mayo de 2014, Artículo 15 (R-80).

⁶¹² Resolución-CD-292-39/2022 del Consejo Directivo del BANHPROVI, 4 de octubre de 2022 (R-82).

⁶¹³ Intercambio de mensajería entre Juan Carlos Arguello y un presunto funcionario de BANHPROVI, 28 de octubre de 2022 (R-).

resulta idónea para cuestionar decisiones institucionales adoptadas mediante actos formales y dentro del marco legal aplicable. Además de su dudosa procedencia, no tiene sentido: carece de razonabilidad asumir que una entidad bancaria como BANHPROVI diseñaría su política comercial con base en un único usuario (Inter-Mac Honduras).

373. La frivolidad con que los Demandantes hacen afirmaciones se ve aún más agravada al sugerir que supuestamente el dictado de la Resolución 292 habría estado motivado por la invitación de representantes del Patronato a un programa radial⁶¹⁴. Aparte de ser afirmaciones escandalosamente infundadas —que ni siquiera se molestan en probar cómo un programa radial habría podido influir en una entidad bancaria como BANHPROVI—, el argumento de los Demandantes es irrazonable. No cabe esperar que los propios residentes de Los Castaños —representados por el Patronato— hubiesen impulsado la baja de un producto financiero del que supuestamente se querían valer para adquirir sus viviendas.
374. *Cuarto*, no existió desviación alguna del debido proceso. Todas las actuaciones de BANHPROVI se desarrollaron dentro de los procedimientos formales previstos por su normativa interna y por el marco legal que regula su funcionamiento. Asimismo, las comunicaciones institucionales de las modificaciones adoptadas por CONVIVIENDA se efectuaron a través de los canales reglados (circulares, instructivos y resoluciones), puestos en conocimiento de todas las Instituciones Intermediarias sin distinción⁶¹⁵. No existió actuación sorpresiva, irregular o reservada que alterara las garantías procedimentales de los Demandantes ni que afectara su derecho a participar en los programas conforme a los requisitos vigentes en cada momento.
375. Tampoco existe contradicción alguna con actuaciones previas de Honduras. La argumentación de los Demandantes descansa en una confusión entre los créditos de primer piso —financiados directamente por BANHPROVI con fondos propios— y los créditos redescontados a través del sistema financiero en el marco de los Programas institucionales de CONVIVIENDA. La Resolución 292 no alteró en modo alguno los requisitos ni la elegibilidad para los créditos gestionados en el marco del Fideicomiso CONVIVIENDA, los cuales continuaron regidos por sus propias normas, aprobaciones del CTA y

⁶¹⁴ Ver Memorial de Demanda, ¶ 223.

⁶¹⁵ Circular BANHPROVI No. PE-04/2021, 18 de enero de 2021 (C-110); Circular BANHPROVI No. PE-55/2021, 26 de noviembre de 2021 (C-112), Circular BANHPROVI No. PE-11/2022, 2 de junio de 2022 (C-113); Circular BANHPROVI No. PE-31/2021, 8 de junio de 2021 (C-114).

procedimientos institucionales.

376. En suma, las actuaciones de BANHPROVI —que ni siquiera son atribuibles a Honduras— se fundamentaron en criterios verificables de eficiencia y demanda real, adoptadas mediante un acto formal y transparentemente motivado, y no responde a consideraciones ocultas o ajenas a la política pública de vivienda. Lejos de tratarse de un caso de desviación de poder o arbitrariedad, constituyó el ejercicio regular de potestades regulatorias ampliamente reconocidas.

4. Los Demandantes no han demostrado que Honduras les haya denegado justicia a través de sus tribunales locales

377. Los Demandantes reclaman, además, que la República de Honduras habría violado el Artículo 10.5.2(a) del DR-CAFTA en cuanto establece que el TJE incluye la no denegación de justicia⁶¹⁶.
378. Según los Demandantes, por más de dos años y medio⁶¹⁷, habrían sido víctimas de lo que describen como una inacción del sistema judicial de Honduras, en el que se habrían visto imposibilitados de “exercise their rights to pursue judicial remedies” por el accionar del Patronato y las ocupaciones ilegales ocurridas en el Residencial⁶¹⁸. Concretamente, la denegación de justicia se habría fraguado a través de (i) la no ejecución de órdenes de desalojo y (ii) la falta de procesamiento de denuncias penales presentadas en relación con su inversión en el Proyecto⁶¹⁹.
379. La denegación de justicia reclamada por los Hermanos es completamente infundada y no resiste análisis alguno. Como es sabido, (a) del estándar de denegación de justicia bajo el DR-CAFTA tiene un umbral particularmente alto; y (b) en este caso no se cumple ninguno de los supuestos necesarios para configurar un suceso de denegación de justicia.

a. La obligación de no denegar justicia bajo el Tratado y su alto umbral

380. En su Demanda, los Hermanos Arguello dedican tan solo tres sencillos párrafos para construir el estándar de denegación de justicia consagrado en el aludido Artículo 10.5.2(a) del Tratado⁶²⁰. El hecho que solo invoquen una solitaria cita doctrinaria⁶²¹ y un único laudo

⁶¹⁶ DR-CAFTA, Artículo 10.5 (RL-192)

⁶¹⁷ Memorial de Demanda, ¶ 231.

⁶¹⁸ Memorial de Demanda, ¶ 229.

⁶¹⁹ Memorial de Demanda, ¶¶ 229-231.

⁶²⁰ Memorial de Demanda, ¶¶ 226-228.

⁶²¹ Memorial de Demanda, ¶ 226.

arbitral⁶²² Nada más.

381. Que los Demandantes hayan optado por presentar un tratamiento tan escueto de la prohibición de denegar justicia no es casualidad. Bien saben los Demandantes que en la práctica el estándar de denegación de justicia está reservado para casos de arbitrariedad e irregularidad judicial más absoluta, y siempre y cuando el reclamante hubiera agotado los recursos internos. Veamos.
382. *Primero*, según se adelantó, la prohibición de denegar justicia se consagra el Artículo 10.5.2(a) del DR-CAFTA como parte del estándar de trato justo y equitativo, el cual “incluye la obligación de no denegar justicia en procedimientos criminales, civiles, o contencioso administrativos, de acuerdo con el principio del debido proceso incorporado en los principales sistemas legales del mundo”⁶²³. Esta disposición no crea una obligación nueva o autónoma, sino que codifica la norma de derecho internacional consuetudinario sobre denegación de justicia como un componente explícito del estándar de trato justo y equitativo bajo el DR-CAFTA⁶²⁴.
383. Al respecto, y según se adelantó, el umbral del estándar de denegación de justicia es extraordinariamente alto y solo se produce frente a una conducta directamente contraria al sentido más básico de justicia, capaz de demostrar “a systemic failure in the judicial system”⁶²⁵. Siguiendo al tribunal del caso *Mondev c. EE. UU*:

The test is not whether a particular result is surprising, but whether the shock or surprise occasioned to an impartial tribunal leads, on reflection, to justified concerns as to the judicial propriety of the outcome, bearing in mind on the one hand that international tribunals are not courts of appeal, and on the other hand that Chapter 11 of NAFTA (like other treaties for the protection of investments) is intended to provide a real measure of protection. In the end the question is whether, at an international level and having regard to generally accepted standards of the administration of justice, a tribunal can conclude in the light of all the available facts that the impugned decision was clearly improper and

⁶²² Memorial de Demanda, ¶¶ 227-228.

⁶²³ DR-CAFTA, Artículo 10.5.2(a). (RL-192)

⁶²⁴ Ver DR-CAFTA, Artículo 10.5.2 (“Para mayor certeza, el párrafo 1 prescribe que el nivel mínimo de trato a los extranjeros según el derecho internacional consuetudinario es el nivel mínimo de trato que se le otorgará a las inversiones cubiertas. Los conceptos de “trato justo y equitativo” y “protección y seguridad plenas” no requieren un tratamiento adicional o más allá de aquél exigido por ese nivel, y no crean derechos sustantivos adicionales”) (RL-192)

⁶²⁵ *Apotex Inc. c. Estados Unidos de América*, Caso CIADI Nro. UNCT/10/2, Laudo sobre Jurisdicción y Admisibilidad, 14 de junio de 2013, ¶282 (RL-96); Ver también Jan Paulsson, *Denial of Justice in International Law*, Cambridge University Press, 2005, pp. 7-8 (“[I]t is the whole system of legal protection, as provided by municipal law, which must have been put to the test. It is the breach of that duty which constitutes denial of justice”) (RL-100).

discreditable, with the result that the investment has been subjected to unfair and inequitable treatment⁶²⁶⁻⁶²⁷. (énfasis agregado).

384. El elevado umbral de la denegación de justicia es, incluso, confirmado por el único antecedente citado por los Demandantes —*i.e.*, el caso *Lion Mexico Consolidated L.P c. México*—. Al enfrentarse a hechos de suma gravedad —tales como la falta de emplazamiento judicial o la falsificación de documentos legales, el tribunal destacó que el demandante debe probar que “the municipal Courts incurred in an improper and egregious procedural conduct which does not meet the basic internationally accepted standards of administration of justice and due process, and which shocks or surprises the sense of judicial propriety”⁶²⁸.
385. *Segundo*, se encuentra firmemente establecido que ningún reclamo de denegación de justicia puede prosperar si previamente no se ha alcanzado una decisión final de parte del sistema judicial del Estado demandado, habiéndose agotado los mecanismos recursivos disponibles.
386. Tanto la doctrina como la jurisprudencia arbitral entienden que el agotamiento de recursos forma parte de la naturaleza del ilícito internacional.⁶²⁹ Como señala Paulsson, un inversor extranjero no podrá invocar una supuesta denegación de justicia hasta tanto le haya permitido al sistema judicial del Estado demandado atender el problema, incluyendo a través de sus mecanismos correctivos de decisiones inferiores:

[I]t is in the very nature of the delict that a state is judged by the final product – or at least a sufficiently final product – of its administration of justice. A denial of justice is not consummated by the decision of a court of first instance. Having sought to rely on national justice, the foreigner cannot complain that its

⁶²⁶ *Mondev International Ltd. c. Estados Unidos de América*, Caso CIADI No. ARB(AF)/99/2, Laudo, 11 de octubre de 2002, ¶ 127 (RL-97); En similar línea: *Waste Management, Inc. c. Estados Unidos Mexicanos (II)*, Caso CIADI Nro. ARB(AF)/00/3, Laudo, 30 de abril de 2004, ¶¶ 87, 131 (RL-183).

⁶²⁷ J. Crawford, Segundo informe sobre la responsabilidad de los Estados, Anuario de la Comisión de Derecho Internacional, UN Doc. A/CN.4/498, 1999, ¶ 75 (RL-98).

⁶²⁸ *Lion México Consolidated c. Estados Unidos Mexicanos*, Caso CIADI Nro. ARB(AF)/15/2, Laudo, 20 de septiembre de 2021, ¶189 (CL-74) (RL-99); Ver también *Loewen Group, Inc. y Raymond L. Loewen c. Estados Unidos de América*, Caso CIADI Nro. ARB(AF)/98/3, Laudo, 26 de junio de 2003, ¶132 (“(...) *Manifest injustice in the sense of a lack of due process leading to an outcome which offends a sense of judicial propriety is enough, even if one applies the Interpretation according to its terms*”) (RL-132).

⁶²⁹ Jan Paulsson, *Denial of Justice in International Law*, Cambridge University Press, 2005, p. 108. (RL-100).

operations have been delictual until he has given it scope to operate, including by the agency of its ordinary corrective functions⁶³⁰.

387. En este sentido, el tribunal del caso *Corona Materials, LLC c. República Dominicana* fue claro al concluir que, aun cuando no se trata de un requisito jurisdiccional, el agotamiento de los recursos internos es un elemento sustantivo en el análisis de la supuesta violación⁶³¹. Lo mismo fue constatado por el único caso invocado por los Demandantes⁶³². En efecto, a la hora de fallar en favor de la denegación de justicia, el tribunal de *Lion c. México* confirmó el requisito de agotamiento de los recursos, en tanto:

[U]na reclamación por denegación de justicia sólo se constata cuando se han agotado los recursos disponibles en el sistema jurídico del Estado receptor para impugnar la decisión. Las razones subyacentes a este requisito son dos:

- Asegura que el sistema judicial del Estado receptor tenga la oportunidad de rectificar los errores en la decisión de las instancias judiciales inferiores, y
- Procura que los tribunales internacionales no se conviertan en tribunales de apelación para los inversores descontentos⁶³³.

388. De esta forma, en tanto que no exista una decisión final y firme del sistema judicial en su totalidad, no existirá violación internacional alguna. De lo contrario, simplemente no puede sostenerse que el sistema judicial haya fallado en cumplir con las exigencias mínimas de eficiencia requeridas por el derecho internacional y, por ende, ningún hecho ilícito puede ser atribuido al Estado.

b. Los Demandantes no han demostrado que Honduras les haya denegado justicia

389. Teniendo claridad sobre el contenido del estándar aplicable bajo el Tratado, sus requisitos y su alto umbral, el reclamo de denegación de justicia de los Demandantes es fácilmente desechable. No hay rastro alguno que permita siquiera insinuar que Honduras haya cometido el ilícito alegado.

⁶³⁰ Jan Paulsson, *Denial of Justice in International Law*, Cambridge University Press, 2005, p. 108 (RL-100). Ver, también, PP. Dumbery, *Denial of Justice under NAFTA Article 1105: A Review of 20 Years Case Law*, 32 ASA Bulletin 2, 2014, pp. 250 (RL-104).

⁶³¹ *Corona Materials, LLC c. República Dominicana*, Caso CIADI No. ARB(AF)/14/3, Laudo sobre objeciones preliminares, 31 de mayo de 2016, ¶ 259. (RL-41).

⁶³² *Lion México Consolidated c. Estados Unidos Mexicanos*, Caso CIADI Nro. ARB(AF)/15/2, Laudo, 20 de septiembre de 2021, ¶ 546. (RL-99).

⁶³³ *Lion México Consolidated c. Estados Unidos Mexicanos*, Caso CIADI Nro. ARB(AF)/15/2, Laudo, 20 de septiembre de 2021, ¶ 549 (RL-99).

390. *Primero*, los Hermanos Arguello no han aportado prueba alguna de que las autoridades judiciales hondureñas hayan incurrido en irregularidades y/o arbitrariedades tales que permita configurar el extremadamente exigente umbral de la denegación de justicia. No existe evidencia concreta, contundente, ni mucho menos fehaciente sobre la “inaction of [the] justice system” que reclaman⁶³⁴. A saber:

- Los Demandantes no han acompañado ninguna de las supuestas múltiples acciones de evicción que dicen haber ejercido en contra de supuestos residentes ilegales de Los Castaños, ni tampoco aquellas órdenes de desalojo que sencillamente se habrían dejado sin ejecutar⁶³⁵. Lo único aportado al respecto fue el testimonio escrito de la Sra. Lourdes Hernández sobre un procedimiento de desalojo ocurrido en agosto de 2021, el que no pudo llevarse a cabo debido a que, en palabras del propio funcionario judicial encargado, no se encontró a la persona requerida⁶³⁶.
- Los Demandantes no aportaron antecedente alguno que permita constatar las supuestas irregularidades en la investigación y enjuiciamiento de las “various criminal complaints” que habrían ejercido en relación con las amenazas, violencia e intimidación cometidas por el Patronato⁶³⁷. Según se constató, los procedimientos han seguido su curso natural, tanto para los reclamos de los Hermanos Arguello como los del Patronato⁶³⁸, procedimientos en los que —por lo demás— los Demandantes solo figuran como meros denunciadores y no como acusadores privados con participación procesal activa⁶³⁹. Evidentemente, hace falta mucho más que algunas pocas declaraciones testimoniales de sus subordinados⁶⁴⁰ para configurar el ilícito internacional de denegación de justicia.

391. *Segundo*, y más notoriamente, no hay indicio alguno de que los Hermanos Arguello hayan

⁶³⁴ Memorial de Demanda, ¶ 229.

⁶³⁵ *Ver supra*, §II.H.3.

⁶³⁶ *Ver supra*, §II.H.3.

⁶³⁷ Memorial de Demanda, ¶ 230.

⁶³⁸ *Ver supra*, §II.H.4.

⁶³⁹ *Ver supra*, §II.H.4.

⁶⁴⁰ Ver Memorial de Demanda, ¶ 230, en referencia a Primera Declaración de Claudio Antonio Discua (C-191); Denuncia Penal N° 3029 por actos de amenaza e intimidación presentada por un empleado de Inter-Mac, Honduras ante la Dirección de Investigación Criminal, 19 de noviembre de 2021 (C-141); Declaración Testimonial de Lourdes Hernández en el marco de la Denuncia penal N° 106, 22 de marzo de 2022 (C-143); Denuncia Penal N° 108 por usurpación de vivienda presentada por Inter-Mac Honduras ante el Departamento de Investigación Criminal, 10 de febrero de 2022 (C-144); y, Denuncia Penal presentada por Inter-Mac Honduras contra los miembros del Patronato ante la Fiscalía Especial Contra el Crimen Organizado, 11 de febrero de 2022 (C-145).

agotado los recursos internos antes de iniciar este Arbitraje. De hecho, en ninguna parte de su Demanda los Hermanos Arguello siquiera insinúan que hayan intentado hacerlo. Esto no solo aplica para todas las acciones que dicen haber ejercido, sino —especialmente— para la denuncia por delito de extorsión referida al incidente del 11 de febrero de 2022, hecho que describen como “la situación más álgida” del conflicto.⁶⁴¹ Como se señaló previamente⁶⁴², el pronunciamiento negativo de la Fiscalía Local de Choloma dejó a salvo el derecho de los Hermanos Arguello “a impugnar la resolución ante el superior jerárquico”⁶⁴³, cuestión que los Demandantes no han realizado hasta la fecha.

392. Todo lo anterior permite desechar de plano el reclamo de denegación de justicia de los Hermanos Arguello. El estándar bajo el Artículo 10.5.2(a) del DR-CAFTA exige demostrar arbitrariedades judiciales extremas que choquen con el mismo sentido de justicia, constituyentes de una falla sistémica, lo cual los Demandantes no han probado ni remotamente. Más aún, los Hermanos Arguello no han siquiera intentado agotar los recursos internos antes de presentar su Demanda, incumpliendo con un elemento sustantivo del ilícito internacional que reprochan. En consecuencia, Honduras no ha incurrido en denegación de justicia alguna y el presente reclamo debe ser rechazado íntegramente.

B. HONDURAS OTORGÓ A LOS DEMANDANTES PROTECCIÓN Y SEGURIDAD PLENAS DURANTE TODO MOMENTO CONFORME EL ARTÍCULO 10. 5 DEL DR-CAFTA

393. En la sección III.V.B de su Demanda, los Hermanos Arguello reclaman que la República de Honduras habría incumplido su obligación de otorgar protección y seguridad plenas (“PSP”) de conformidad al Artículo 10.5.2(b) del Tratado⁶⁴⁴. Esto, al haber sido incapaz supuestamente de (i) prevenir la ocurrencia de los actos de destrucción, extorsión e intimidación perpetrados por el Patronato⁶⁴⁵; (ii) sancionar la comisión de dichos actos⁶⁴⁶; y (iii) expulsar al Patronato, el que se encontraría en poder del Residencial⁶⁴⁷.
394. El reclamo de los Demandantes es jurídica y fácticamente improcedente. Como se explica en lo sucesivo: (1) los actos del Patronato no pueden ser atribuidos a la República de

⁶⁴¹ Primera Declaración de Claudio Antonio Discua, ¶ 38 (C-191).

⁶⁴² *Ver supra*, §II.H.4.

⁶⁴³ Fiscalía Local de Choloma, Auto Motivado de Cierre Administrativo Definitivo en el Expediente 1646168629-2022, 5 de agosto de 2025 (R-121).

⁶⁴⁴ Memorial de Demanda, § III.V.B.

⁶⁴⁵ Memorial de Demanda, ¶ 245.

⁶⁴⁶ Memorial de Demanda, ¶ 245.

⁶⁴⁷ Memorial de Demanda, ¶ 245.

Honduras bajo el derecho internacional; (2) el alcance de la obligación de otorgar protección y seguridad plenas frente al accionar de terceros bajo el Artículo 10.5.2(b) del DR-CAFTA es mucho más limitado que lo que los Demandantes sugieren; y (3) Honduras ha cumplido de sobras con el referido estándar de PSP bajo el Tratado y el derecho internacional.

1. Los actos del Patronato Pro-Mejoramiento de Los Castaños de Choloma no pueden ser atribuidos a Honduras a los efectos de perseguir su responsabilidad internacional

395. Como punto de partida, los reclamos de los Demandantes resultan inadmisibles porque los actos del Patronato no le son atribuibles a la República de Honduras bajo el derecho internacional.

396. *Primero*, los patronatos no son órganos de la República de Honduras, por lo que sus conductas no le son atribuibles. Para determinar si una entidad es un órgano, es necesario aplicar el Artículo 4 de los Artículos de Responsabilidad de los Estados por Hechos Internacionalmente Ilícitos de la Comisión de Derecho Internacional de Naciones Unidas (los “**Artículos de la CDI sobre Responsabilidad Internacional del Estado**”)⁶⁴⁸. La referida norma indica que:

1. Se considerará hecho del Estado según el derecho internacional el comportamiento de todo órgano del Estado, ya sea que ejerza funciones legislativas, ejecutivas, judiciales o de otra índole, cualquiera que sea su posición en la organización del Estado y tanto si pertenece al gobierno central como a una división territorial del Estado.

2. Se entenderá que órgano incluye toda persona o entidad que tenga esa condición según el derecho interno del Estado”⁶⁴⁹ (énfasis agregado)

397. Si bien no existe una definición legal concreta de “órgano” en el derecho hondureño, la norma angular al respecto se encuentra en el Artículo 4 de la Constitución de Honduras, al señalar que “la forma de gobierno es republicana, democrática y representativas”, y que

⁶⁴⁸ El artículo 4° párrafo 2° de los Artículos de la CDI sobre Responsabilidad Internacional del Estado se refiere específicamente a los órganos *de jure* del Estado. Artículos sobre Responsabilidad del Estado por Hechos Internacionalmente Ilícitos, adoptado por la Comisión de Derecho Internacional de las Naciones Unidas y anexado por la Asamblea General en su Resolución A/RES/56/83, 28 de enero de 2002 (**RL-101**); Ver *Mason Capital L.P. y Mason Management LLC c. República de Corea*, Caso PCA No. 2018-55, Laudo final, 11 de abril de 2024 (**RL-105**).

⁶⁴⁹ Artículos sobre Responsabilidad del Estado por Hechos Internacionalmente Ilícitos, adoptado por la Comisión de Derecho Internacional de las Naciones Unidas y anexado por la Asamblea General en su Resolución A/RES/56/83, 28 de enero de 2002 (**RL-101**).

“se ejerce por tres poderes: Legislativo, Ejecutivo y Judicial [...]”⁶⁵⁰. En efecto, cabe entender que, en este caso, los órganos del Estado serán aquellas entidades a través de las cuales se ejercen los poderes del Estado, de conformidad a la Constitución de Honduras y las leyes hondureñas⁶⁵¹.

398. Asimismo, desde la perspectiva del derecho internacional, para calificar una entidad como “órgano” bajo el derecho nacional, los tribunales tienden a observar si es que la entidad (i) goza de personalidad jurídica propia⁶⁵²; (ii) ejerce actividades de forma autónoma⁶⁵³; y (iii) goza de autonomía financiera⁶⁵⁴. En general, se ha entendido que estas características se aprecian en una entidad que goza de un patrimonio propio o establece sus reglas y regulaciones propias⁶⁵⁵.
399. En este caso, no hay forma de que los patronatos sean considerados “órganos” para efectos del referido Artículo 4° de los Artículos de la CDI sobre Responsabilidad Internacional del Estado. Según se explicó anteriormente⁶⁵⁶, los patronatos no son entidades públicas, sino asociaciones esencialmente civiles, integrado por los ciudadanos que libremente decidan integrarlo en ejercicio de su derecho constitucional de libertad de asociación⁶⁵⁷. A saber:
- Los patronatos se definen como asociaciones jurídicas de “las comunidades asentadas” en un espacio físico determinado, que se organizan para la búsqueda del “bien común”, la “autogestión” de sus necesidades y la defensa de “sus intereses”⁶⁵⁸.

⁶⁵⁰ Constitución Política de la República de Honduras de 1982, Artículo 4 (**R-7**)

⁶⁵¹ Ley General de la Administración Pública de la República de Honduras, 27 de octubre de 1986, Artículos 3-4, 9, 43 (**R-137**).

⁶⁵² *Mason Capital L.P. y Mason Management LLC c. República de Corea*, Caso PCA No. 2018-55, Laudo final, 11 de abril de 2024, ¶ 485 (**RL-105**); *EDF (Services) Limited c. Rumania*, Caso CIADI No. ARB/05/13, Laudo, 8 de octubre de 2009, ¶ 190 (**RL-70**); *Tekfen TML Joint Venture c. Libia*, Caso ICC No. 21371/MCP/DDA, Laudo final, 11 de febrero de 2020, ¶ 7.7.68 (**RL-102**).

⁶⁵³ *Kristian Almas & Geir Almas c. Republica de Polonia*, Caso PCA No. 2015-13, Laudo, 27 de junio de 2016, ¶ 209 (**RL-103**).

⁶⁵⁴ *Gustav F W Hamester GmbH & Co KG v. República de Ghana*, Caso CIADI No. ARB/07/24, Laudo, 18 de junio de 2010, ¶ 185 (**RL-79**); *Jan de Nul N.V. y Dredging International N.V. v. República Árabe de Egipto*, Caso CIADI No. ARB/04/13, Laudo, 6 de noviembre de 2008, ¶ 148, 162 (**RL-106**).

⁶⁵⁵ *Mason Capital L.P. y Mason Management LLC c. República de Corea*, Caso PCA No. 2018-55, Laudo final, 11 de abril de 2024, (**RL-105**); *Tekfen TML Joint Venture c. Libia*, Caso ICC No. 21371/MCP/DDA, Laudo final, 11 de febrero de 2020, ¶ 7.7.69 (**RL-102**); *EDF (Services) Limited c. Rumania*, Caso CIADI No. ARB/05/13, Laudo, 8 de octubre de 2009, ¶ 190-192 (**RL-70**); *Gustav F W Hamester GmbH & Co KG v. República de Ghana*, Caso CIADI No. ARB/07/24, Laudo, 18 de junio de 2010, ¶ 188 (**RL-79**); *Kristian Almas & Geir Almas c. Republica de Polonia*, Caso PCA No. 2015-13, Laudo, 27 de junio de 2016, ¶ 213 (**RL-103**).

⁶⁵⁶ *Ver supra*, §II.H.1.

⁶⁵⁷ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 1 (**C-131**).

⁶⁵⁸ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 2 (**C-131**).

Son, en esencia, estructuras naturales de organización vecinal al que el Estado les reconoce personalidad jurídica propia⁶⁵⁹.

- Los patronatos ejercen sus actividades de forma autónoma a cualquier entidad pública y toman sus decisiones de manera independiente. A su vez, el ingreso o retiro de un patronato depende de la voluntad de cada uno de sus miembros, quienes residan en el asentamiento respectivo⁶⁶⁰.
- Los patronatos están legalmente habilitados para definir su propia forma de organización interna, así como el contenido del estatuto que regula su funcionamiento⁶⁶¹.
- Los patronatos cuentan con su propio patrimonio. Así se desprende del artículo 11 de la Ley de Patronatos, que dispone que los recursos económicos de los patronatos “deben ser depositados en una institución financiera [...] a nombre del [p]atronato”, y que debe rendirse cuentas “periódicamente a la asamblea sobre los movimientos de esos fondos”⁶⁶². Asimismo, están habilitados para celebrar convenios para la ejecución de proyectos de desarrollo⁶⁶³, e incluso de seguridad pública⁶⁶⁴.

400. En ese marco, el Patronato—al igual que cualquier otro patronato o asociación comunitaria— no puede ser entendido como un órgano del Estado bajo ninguna circunstancia. Se trata, en realidad, una asociación vecinal, con personalidad jurídica propia, que se constituyó en seguimiento de la normativa legal correspondiente.

401. *Segundo*, el Patronato tampoco es una entidad que ejerza atribuciones del poder público, por lo que su conducta tampoco le es imputable a la República de Honduras de conformidad al Artículo 5 de los Artículos de la CDI sobre Responsabilidad Internacional del Estado.

402. Bajo la referida norma, se considera hecho del Estado bajo el derecho internacional el “comportamiento de una persona o entidad que no sea órgano del Estado según el

⁶⁵⁹ Ley de Municipalidades, 11 de agosto de 2000, Artículo 62 (“*El Patronato y las otras modalidades de organización comunitaria, se consideran **estructuras naturales de organización, vinculadas por lazos de convivencia en una comunidad determinada, constituidas como unidades básicas auxiliares de administración pública local**, a la que el Estado les **reconoce su personalidad jurídica**.*”) (énfasis agregado) (C-164).

⁶⁶⁰ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículos 4 y 5 (C-131).

⁶⁶¹ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 8 (C-131)

⁶⁶² Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 11 (C-131)

⁶⁶³ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 15 (C-131)

⁶⁶⁴ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 16 (C-131)

[A]rtículo 4, pero esté facultada por el derecho de ese Estado para ejercer atribuciones del poder público, siempre que, en el caso de que se trate, la persona o entidad actúe en esa capacidad [...]”⁶⁶⁵. La aplicación del Artículo 5 de los Artículos de la CDI sobre Responsabilidad Internacional del Estado está reservada para aquellas entidades paraestatales que ejercen elementos de la autoridad gubernamental⁶⁶⁶, según así lo determine el derecho interno del Estado⁶⁶⁷.

403. Más importante aún, la jurisprudencia ha determinado además que la atribución regulada en Artículo 5 de los Artículos de la CDI sobre Responsabilidad Internacional del Estado es solo posible cuando los actos específicos de la entidad fueron realizados específicamente en ejercicio de autoridad o poder público⁶⁶⁸. En otras palabras, “[i]t is not enough for an act of a public entity to have been performed in the general fulfilment of some general interest, mission or purpose to qualify as an attributable act”⁶⁶⁹.
404. En ese marco, resulta pertinente hacer referencia a lo dispuesto en el Artículo 13 de la Ley de Patronatos, que divisa la posibilidad de que los patronatos o asociaciones “[administren] bienes o servicios públicos” en el cumplimiento de sus intereses⁶⁷⁰. Sin embargo, ello solo puede realizarse “por delegación de la autoridad competente o mediante la figura de las alianzas público-privadas”⁶⁷¹.
405. En el caso particular del Residencial, no existe antecedente alguno que permita sostener que el Patronato haya ejercidos actos de autoridad a través de la administración de bienes o servicios públicos por medio de un acto de delegación o por una alianza público-privada. Más bien, y según se constató anteriormente, los antecedentes muestran que el Patronato solo se habría hecho cargo de los servicios de recolección de basura y de agua potable

⁶⁶⁵ Artículos sobre Responsabilidad del Estado por Hechos Internacionalmente Ilícitos, adoptado por la Comisión de Derecho Internacional de las Naciones Unidas y anexoado por la Asamblea General en su Resolución A/RES/56/83, 28 de enero de 2002, Artículo 5 (RL-101).

⁶⁶⁶ Comentario al Proyecto de Artículos sobre Responsabilidad del Estado por Hechos Internacionalmente Ilícitos de la Comisión de Derecho Internacional, Comentario al Artículo 5, (RL-95).

⁶⁶⁷ Comisión de Derecho Internacional de las Naciones Unidas, Comentarios al Proyecto de Artículos sobre Responsabilidad Internacional por Hechos Internacionalmente Ilícitos, 2001, p. 43 (RL-185).

⁶⁶⁸ *Jan de Nul N.V. y Dredging International N.V. v. República Árabe de Egipto*, Caso CIADI No. ARB/04/13, Laudo, 6 de noviembre de 2008, ¶¶ 167-171 (RL-106); *Gustav F W Hamester GmbH & Co KG c. República de Ghana*, Caso CIADI No. ARB/07/24, Laudo, 18 de junio de 2010, ¶¶ 193, 202, 238, 248 (RL-79); *Emilio Agustín Maffezini c. Reino de España*, Caso CIADI No. ARB/97/7, Laudo, 13 de noviembre del 2000, ¶¶ 52, 57, 61, 62, 79 and 83 (RL-107).

⁶⁶⁹ *Gustav F W Hamester GmbH & Co KG c. República de Ghana*, Caso CIADI No. ARB/07/24, Laudo, 18 de junio de 2010, ¶ 202 (RL-79).

⁶⁷⁰ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 13 (C-131)

⁶⁷¹ Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias, 10 de febrero de 2014, Artículo 11 (C-131)

frente a lo que pareciera ser un caso de abandono de deberes por parte de los Demandantes⁶⁷². Estos servicios, por cierto, no serían de naturaleza pública, sino obligaciones que los Hermanos Arguello debían cumplir de conformidad a la ley hondureña⁶⁷³ y los Arrendamientos Inter-Mac celebrados por éstos mismos⁶⁷⁴.

406. En suma, el reclamo de los Demandantes no le es atribuible a la República de Honduras, en tanto está esencialmente referido a las conductas supuestamente impetradas por una organización civil, no a un órgano del Estado ni una entidad que ejerza atribuciones del poder público.⁶⁷⁵

2. El alcance limitado de la obligación de otorgar protección y seguridad plenas bajo el Artículo 10.5.2(b) del DR-CAFTA

407. Despejado lo anterior, tampoco es cierto que el estándar PSP reconocido por el Tratado en su Artículo 10.5.2(b) tenga el alcance que —de forma interesada y selectiva— le atribuyen los Demandantes. Veamos.
408. *Primero*, el Artículo 10.5.2(b) del DR-CAFTA establece que la obligación de otorgar protección y seguridad plenas “exige a cada Parte otorgar el nivel de protección policial que es exigido por el derecho internacional consuetudinario”⁶⁷⁶. El Anexo 10-B del Tratado agrega que “[c]on respecto al Artículo 10.5, el nivel mínimo de trato a los extranjeros del derecho internacional consuetudinario se refiere a todos los principios del derecho internacional consuetudinario que protegen los derechos e intereses económicos de los extranjeros”⁶⁷⁷.
409. Desde su origen en el derecho internacional consuetudinario⁶⁷⁸, es incontrovertido que el estándar de PSP no impone al Estado una obligación de resultado, ni configura un

⁶⁷² *Ver supra*, §II.H.3.

⁶⁷³ *Ver supra*, §II.H.3

⁶⁷⁴ Comisión de Derecho Internacional de las Naciones Unidas, Comentarios al Proyecto de Artículos sobre Responsabilidad Internacional por Hechos Internacionalmente Ilícitos, 2001, p. 42 (RL-185).

⁶⁷⁵ Con todo, y a mayor abundamiento, la conducta del Patronato tampoco puede ser atribuida a la República de Honduras conforme a los Artículos 8 u 11 de los Artículos de Responsabilidad Internacional, en tanto no se trata de una conducta cometida bajo dirección o control del Estado, ni tampoco un comportamiento que el Estado reconozca o adopte como propio. Ver Comisión de Derecho Internacional de las Naciones Unidas, Comentarios al Proyecto de Artículos sobre Responsabilidad Internacional por Hechos Internacionalmente Ilícitos, 2001, Artículos 8 y 11 (RL-185).

⁶⁷⁶ DR-CAFTA 10.5.2(b) (RL-192)

⁶⁷⁷ DR-CAFTA, Anexo 10 B (RL-192)

⁶⁷⁸ M. Sornarajah, *The International Law on Foreign Investment*, Third Edition, Cambridge University Press, 2010, p. 359 (RL-108).

⁶⁷⁸ DR-CAFTA (RL-192)

escenario de responsabilidad estricta⁶⁷⁹. Ya en 1989, el tribunal de *AAPL c. Sri Lanka* indicó que el estándar de PSP no constituye “a ‘guarantee’ against all losses suffered due to the destruction of the investment for whatever reason”, y que tampoco entregaba al inversor “a sort of ‘insurance’ against the risk of having his investment destroyed under whatever circumstances”⁶⁸⁰. Lo mismo ha sido rescatado por diversos tribunales arbitrales⁶⁸¹.

410. En cambio, el estándar de PSP corresponde a una obligación de conducta que conlleva el deber del Estado de actuar con la debida diligencia (*due diligence*) —i.e., de adoptar todas las medidas que fueran razonables en consideración a las circunstancias particulares del caso. El tribunal de *El Paso c. Argentina* lo ha explicado de la siguiente forma:

[...] la obligación de demostrar “debida diligencia” no significa que el Estado deba evitar todos y cada uno de los daños. En realidad, por lo general esta obligación se entiende como el deber del Estado de adoptar las medidas razonables dentro de sus posibilidades para evitar los daños o al menos debería saber que existe riesgo de que se produzca un daño. El grado preciso de cuidado, de lo que es “razonable” o “debido” depende en parte de las circunstancias⁶⁸². (énfasis agregado)

411. Distintos tribunales arbitrales han seguido la misma línea, resaltando la importancia de examinar el cumplimiento del estándar PSP según las circunstancias concretas de la controversia. En el caso *Pantechniki c. Albania*, el tribunal señaló que el estándar de debida diligencia “is a modified objective standard”, en el sentido de que “the host state must exercise the level of due diligence of a host state in its particular circumstances”⁶⁸³. A ello se suma, por ejemplo, el tribunal de *Ampal c. Egipto*, que resalta la necesidad de evaluar el estándar PSP bajo el principio de razonabilidad y las circunstancias específicas del

⁶⁷⁹ Esto es, a su vez, incontrovertido para los Demandantes. Ver Memorial de Demanda, ¶ 239.

⁶⁸⁰ *Asian Agricultural Products Ltd. c. República de Sri Lanka*, Caso CIADI No. ARB/87/3, Laudo, 27 de junio de 1990, ¶ 45 (RL-109).

⁶⁸¹ Ver *Wena Hotels Ltd. c. República Árabe de Egipto*, Caso CIADI No. ARB/98/4, Laudo, 8 de diciembre del 2000, ¶ 84 (RL-110); *Frontier Petroleum Services Ltd. c. Republica Checa*, Caso CPA No. 2008-09, Laudo Final, 12 de noviembre de 2010, ¶ 269 (RL-88) *Parkerings-Compagniet As v. República de Lituania*, Caso CIADI No. ARB/05/8, Laudo, 11 de septiembre de 2007, ¶ 357 (RL-80)

⁶⁸² *El Paso Energy International Company c. La República Argentina*, Caso CIADI No. ARB/03/05, Laudo, 31 de octubre de 2011, ¶ 523. (RL-93)

⁶⁸³ *Pantechniki S.A. Contractors & Engineers (Grecia) c. República de Albania*, Caso CIADI No. ARB/07/21, Laudo, 30 de julio de 2009, ¶ 81 (RL-111).

caso⁶⁸⁴⁻⁶⁸⁵.

412. *Segundo*, el carácter estricto del estándar de PSP conlleva, a su vez, un ámbito limitado de aplicación, estando destinado a proteger la inversión extranjera contra *ataques físicos* provenientes de terceros actores. Así lo ha entendido la gran mayoría de los tribunales arbitrales, tal como fue resaltado por el tribunal de *Addiko Bank c. Montenegro*:

This [t]ribunal considers that, in line with a majority of tribunals, absent treaty language that indicates that the FPS standard also covers legal security, the FPS standard refers to the duty of due diligence of a State to ensure the physical protection of the investor and its property in the host State from acts inflicted by third parties⁶⁸⁶. (énfasis agregado).

413. Este criterio ha sido también confirmado por la CIJ en su pronunciamiento en el caso *ELSI* al señalar que la protección y seguridad de la inversión “cannot be construed as the giving of a warranty that property shall never in any circumstances be occupied or disturbed”⁶⁸⁷. Lo mismo destacan los tribunales de *Gabriel Resources c. Rumania*⁶⁸⁸ y *DS 2 S.A. c. Madagascar*⁶⁸⁹, ambos precedentes citados por los Demandantes⁶⁹⁰.

⁶⁸⁴ *Ampal-American Israel Corporation y otros c. República Árabe de Egipto*, Caso CIADI No. ARB/12/11, Decisión sobre responsabilidad y motivos de pérdida, 21 de febrero de 2017, ¶ 241 (RL-112) (“the State is obliged to exert due diligence in order to protect a claimant’s investment – a standard that must be assessed according to the particular circumstances in which the damage occurs.”) (énfasis agregado); *Energía y Renovación Holding, S.A. c. República de Guatemala*, Caso CIADI No. ARB/21/56, Laudo, 31 de marzo de 2025, ¶ 302 (RL-113) (“A la luz de lo anterior, el [t]ribunal considera que el estándar aplicable a la obligación en cuestión corresponde a los deberes de vigilancia y debida diligencia analizados bajo el principio de la razonabilidad y de las circunstancias específicas del caso.”) (énfasis agregado).

⁶⁸⁵ Aquello es, también, consistente con las observaciones sobre el Artículo 10.5.2(b) del Tratado emitidas por otras Partes Contratantes. En el caso *Kappes c. Guatemala*, EE. UU. sostuvo que el estándar PSP no exige a los Estados impedir daños causados por terceros, ni tampoco los obliga a garantizar que las inversiones no resulten perjudicadas bajo ningún escenario. Ver *Daniel W. Kappes y Kappes, Cassidy & Associates c. República de Guatemala*, Caso CIADI No. ARB/18/43, Declaración de Estados Unidos, 19 de febrero de 2021, ¶ 23 (“[...] This obligation does not, for example, require States to prevent economic injury inflicted by third parties, nor does it require States to guarantee that aliens or their investments are not harmed under any circumstances.”) (RL-35).

⁶⁸⁶ *Addiko Bank AG c. Montenegro*, Caso CIADI No. ARB/17/35, Extractos del laudo, 24 de noviembre de 2021, ¶ 775 (RL-114).

⁶⁸⁷ *Elettronica Sicula S.p.A. (ELSI) (Estados Unidos de América c. Italia)*, Corte Internacional de Justicia, Laudo, 8 de octubre de 2009 ¶ 108 (RL-182). La misma CIJ retoma el mismo criterio recientemente en *Ciertos Activos Iraníes*, al señalar que “The Court observes that the most constant protection and security standard is of particular practical significance and relevance in the form of protection of property from physical harm by third parties”. Ver *Certain Iranian Assets (República Islámica de Irán c. Estados Unidos de América)*, Corte Internacional de Justicia, Laudo, 30 de marzo de 2023, ¶ 190 (RL-115).

⁶⁸⁸ *Gabriel Resources Ltd. y Gabriel Resources (Jersey) c. Rumania (I)*, Caso CIADI No. ARB/15/31, Laudo, 8 de marzo de 2024, ¶ 874 (CL-19) (RL-116).

⁶⁸⁹ *(DS)2, S.A., Peter de Sutter y Kristof De Sutter c. República de Madagascar*, Caso CIADI No. ARB/17/18, Laudo, 17 de abril de 2020, ¶ 299 (CL-20) (RL-117) (“El objetivo principal de la garantía de seguridad y protección constantes es proteger la inversión o al inversor frente a la violencia física. [...]”).

⁶⁹⁰ Memorial de Demanda, ¶ 237.

414. En ese marco, la práctica arbitral da cuenta de que los tribunales han sido especialmente cuidadosos al acoger los reclamos de PSP, **limitándose a condenar los casos de negligencia y peligrosidad extrema**. Los antecedentes referidos por los propios Hermanos Arguello lo ilustran.
415. En el caso *AMT c. Zaire*⁶⁹¹, el tribunal constató que, en un contexto insurreccional, los demandantes fueron víctimas de graves delitos de robo y pillaje cometidos por elementos de las propias fuerzas armadas de Zaire, quienes utilizaron nada menos que armamento militar —como granadas y armas automáticas⁶⁹²— en contra de la inversión⁶⁹³.
416. En *Ampal c. Egipto*⁶⁹⁴, la inversión fue víctima de 13 ataques armados ocurridos entre febrero de 2011 y mayo de 2012, y que frenaron la distribución del gas natural comprado por los demandantes⁶⁹⁵. Conforme constató el tribunal⁶⁹⁶, los ataques fueron cometidos por grupos insurgentes que utilizaron material explosivo sobre el gaseoducto⁶⁹⁷. Los eventos ocurrieron en el marco de una *revolución armada* ocurrida durante la Primavera Árabe en Egipto, que incluso provocó la dimisión del Presidente Honsi Mubarak⁶⁹⁸.
417. La alta gravedad de los acontecimientos se observa también en *Energía y Renovación c. Guatemala*⁶⁹⁹ y *Berhard von Pezold c. Zimbabwe*⁷⁰⁰.
418. En línea con lo anterior, los tribunales se han rehusado a acoger reclamaciones bajo el estándar PSP cuando los hechos muestran que las autoridades estatales desplegaron esfuerzos encaminados a prevenir posibles daños en la inversión, en el marco de protestas

⁶⁹¹ Ver Memorial de Demanda, ¶ 240, en referencia a CL-26.

⁶⁹² *American Manufacturing & Trading, Inc. v. República de Zaire*, Caso CIADI No. ARB/93/1, Laudo, 21 de febrero de 1997, ¶ 7.06 (CL-26) (RL-118).

⁶⁹³ Frente a ello, el tribunal condenó al Zaire por una completa falta de acción del Estado, el que no adoptó medida alguna frente a los eventos. La evidencia de la gravedad era tal que ninguna de las reclamaciones de hecho fue controvertida por la propia demandada. Ver *American Manufacturing & Trading, Inc. v. República de Zaire*, Caso CIADI No. ARB/93/1, Laudo, 21 de febrero de 1997, ¶ 7.06 (CL-26) (RL-118).

⁶⁹⁴ Memorial de Demanda, ¶ 241.

⁶⁹⁵ *Ampal-American Israel Corporation y otros c. República Árabe de Egipto*, Caso CIADI No. ARB/12/11, Decisión sobre responsabilidad y conceptos de daño, 21 de febrero de 2017, ¶¶ 236-237 (CL-25) (RL-112).

⁶⁹⁶ *Ampal-American Israel Corporation y otros c. República Árabe de Egipto*, Caso CIADI No. ARB/12/11, Decisión sobre responsabilidad y conceptos de daño, 21 de febrero de 2017, ¶¶ 275 (CL-25) (RL-112).

⁶⁹⁷ *Ampal-American Israel Corporation y otros c. República Árabe de Egipto*, Caso CIADI No. ARB/12/11, Decisión sobre responsabilidad y conceptos de daño, 21 de febrero de 2017, ¶¶ 277, 807, 809 (CL-25) (RL-112).

⁶⁹⁸ *Ampal-American Israel Corporation y otros c. República Árabe de Egipto*, Caso CIADI No. ARB/12/11, Decisión sobre responsabilidad y conceptos de daño, 21 de febrero de 2017, ¶ 284 (CL-25) (RL-112).

⁶⁹⁹ *Energía y Renovación Holding, S.A. c. República de Guatemala*, Caso CIADI No. ARB/21/56, Laudo, 31 de marzo de 2025, ¶¶ 324 (RL-113).

⁷⁰⁰ *Bernhard von Pezold y otros c. Republic of Zimbabwe*, Caso CIADI No. ARB/10/15, Laudo, 28 de julio de 2015, ¶¶ 112 (RL-119).

o manifestaciones sociales.

419. Un ejemplo es el caso *Convial Callao S.A. c. Perú*, en el que los demandantes argumentaron que las autoridades peruanas habrían descalificado públicamente el cobro de peajes, lo que habría incitado a la población a no pagar las tarifas y a presuntos intentos de ocupar las instalaciones de la empresa⁷⁰¹. A ello se agregan reclamos de pasividad policial, la cual se habría abstenido de brindar la protección solicitada⁷⁰². El tribunal rechazó lo anterior e indicó que “[l]a evidencia presentada en este procedimiento demuestra que el Estado reaccionó de acuerdo a las circunstancias que se presentaban”⁷⁰³. Concretamente, se constató que la Policía Nacional estuvo presente cuando tuvieron lugar las manifestaciones y que respondió efectivamente a los pedidos de auxilio con la designación de un patrullero y dos efectivos en la zona, entre otras medidas⁷⁰⁴. Finalmente, el tribunal concluyó que:

Lo que las [d]emandantes parecen reclamar en realidad era una protección policiaca permanente que les permitiera seguir cobrando el peaje hasta la declaración de caducidad, por lo que la protección policial acordada no era suficiente. Esta protección continua, sobrepasa los límites razonables de “due diligence” del estándar de protección plena y seguridad jurídica del Tratado. La protección continua de las garitas de peaje correspondía a una obligación contractual, establecida en los artículos 7(10) y 7(11) del Contrato de Concesión que se adjudicaba al Concedente, esto es a Convial. Ante tales circunstancias, el [t]ribunal considera que la Demandada cumplió con su obligación de plena protección a la inversión de las [d]emandantes, tal que lo exige el derecho internacional⁷⁰⁵⁻⁷⁰⁶. (énfasis agregado)

420. *Tercero*, y con todo, en el análisis del estándar PSP no deben perderse de vista las

⁷⁰¹ *Convial Callao S.A. y CCI c. República del Perú*, Caso CIADI No. ARB/10/2, Laudo Final, 21 de mayo de 2013, ¶ 202 (RL-74).

⁷⁰² *Convial Callao S.A. y CCI c. República del Perú*, Caso CIADI No. ARB/10/2, Laudo Final, 21 de mayo de 2013, ¶ 203 (RL-74).

⁷⁰³ *Convial Callao S.A. y CCI c. República del Perú*, Caso CIADI No. ARB/10/2, Laudo Final, 21 de mayo de 2013, ¶ 655 (RL-74).

⁷⁰⁴ *Convial Callao S.A. y CCI c. República del Perú*, Caso CIADI No. ARB/10/2, Laudo Final, 21 de mayo de 2013, ¶¶ 656-657 (RL-74).

⁷⁰⁵ *Convial Callao S.A. y CCI c. República del Perú*, Caso CIADI No. ARB/10/2, Laudo Final, 21 de mayo de 2013, ¶¶ 659-660 (RL-74).

⁷⁰⁶ Otro ejemplo se encuentra en el caso *Tenasis S.A. c. Venezuela*, en el que los demandantes reclamaban la infracción del estándar de PSP en el marco de “graves disturbios laborales en forma de acción industrial”, que habrían impedido el acceso a la planta y la retención de unos 20 miembros de su personal administrativo”. El tribunal rechazó el reclamo y sostuvo que el Estado había cumplido con sus obligaciones y que protegió la inversión durante los disturbios; esto, a través de la presencia continua de la Guardia Nacional en la industria, la organización de dos inspecciones judiciales y la intervención del Defensor del Pueblo Asimismo, se constató que los demandantes no habrían denunciado a la Guardia Nacional los “presuntos asaltos al personal” que dijeron haber sufrido. Ver *Tenasi S.A y Talta-Trading E Marketing Sociedade Unipessoal LDA. c. República Bolivariana de Venezuela*, Caso CIADI No. ARB/11/26, Laudo, 29 de enero de 2016 ¶¶ 425, 426, 446 y 447 (RL-120).

obligaciones de derechos humanos que recaen sobre la República de Honduras, en especial en lo relativo al derecho a la libertad de asociación y de expresión. El derecho internacional de inversiones forma parte del derecho internacional público, un conjunto normativo más amplio que integra diversas normas que deben ser leídas coherentemente entre sí.

421. El tribunal de *AAPL c. Sri Lanka* ya adelantaba este punto al señalar que “the Bilateral Investment Treaty is not a self-contained closed legal system limited to provide for substantive material rules of direct applicability, but it has to be envisaged within a wider juridical context in which rules from other sources are integrated through implied incorporation methods [...]”. En una línea similar se expresa el tribunal de *Phoenix Action c. República Checa*, al señalar que:

[I]nternational investment law and [...] the ICSID Convention’s jurisdictional requirements – as well as those of the BIT – cannot be read and interpreted in isolation from public international law, and its general principles. To take an extreme example, nobody would suggest that ICSID protection should be granted to investments made in violation of the most fundamental rules of protection of human rights, like investments made in pursuance of torture or genocide or in support of slavery or trafficking of human organs⁷⁰⁷. (énfasis agregado).

422. Para la República de Honduras, la observancia de los derechos humanos en el comportamiento en el ejercicio de sus funciones públicas es un imperativo constitucionalmente consagrado. Así se expresa en el Artículo 59 de la Constitución de Honduras, donde se indica que “la persona humana es el fin supremo de la sociedad y del Estado. Todos tienen la obligación de respetarla y protegerla. La dignidad del ser humano es inviolable”⁷⁰⁸. Aquello se complementa con el Artículo 16, que convierte los tratados de derechos humanos ratificados por Honduras en ley de la República⁷⁰⁹, incluyendo — entre otros— al Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos⁷¹⁰, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales⁷¹¹ y la Convención

⁷⁰⁷ *Phoenix Action LTD c. República Checa*, Caso CIADI No. ARB/06/5, Laudo, 15 de abril de 2009, ¶ 78 (RL-121).

⁷⁰⁸ Constitución Política de la República de Honduras de 1982, Artículo 59. (R-7)

⁷⁰⁹ Constitución Política de la República de Honduras de 1982, Artículo 16. (R-7)

⁷¹⁰ Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1976). Suscrito mediante Acuerdo No.10 del 22 de abril de 1980. Ratificado por Decreto No. 961 de la Junta Militar de Gobierno en Consejo de Ministros del 18 de junio de 1980 (RL-123).

⁷¹¹ Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1976). Suscrito mediante Acuerdo No.10 del 22 de abril de 1980. Ratificado por Decreto No. 961 de la Junta Militar de Gobierno en Consejo de Ministros del 18 de junio de 1980 (RL-123).

Americana de Derechos Humanos⁷¹².

423. En este caso, toma relevancia el tratamiento realizado por los organismos internacionales sobre el derecho a la protesta, el cual ha sido interpretado como una expresión conjunta de una serie de derechos políticos e individuales. Particularmente, se ha entendido que el derecho a manifestarse está protegido tanto por el derecho a la libertad de expresión⁷¹³, el derecho a reunión⁷¹⁴ y la libertad de asociación⁷¹⁵, todos ellos considerados esenciales para

⁷¹² Convención Americana de Derechos Humanos (1969) (RL-122).

⁷¹³ Convención Americana de Derechos Humanos (1969), Artículo 13 (*“Libertad de Pensamiento y de Expresión 1. Toda persona tiene derecho a la libertad de pensamiento y de expresión. Este derecho comprende la libertad de buscar, recibir y difundir informaciones e ideas de toda índole, sin consideración de fronteras, ya sea oralmente, por escrito o en forma impresa o artística, o por cualquier otro procedimiento de su elección. 2. El ejercicio del derecho previsto en el inciso precedente no puede estar sujeto a previa censura sino a responsabilidades ulteriores, las que deben estar expresamente fijadas por la ley y ser necesarias para asegurar: a) El respeto a los derechos o a la reputación de los demás, o b) La protección de la seguridad nacional, el orden público o la salud o la moral públicas. 3. No se puede restringir el derecho de expresión por vías o medios indirectos, tales como el abuso de controles oficiales o particulares de papel para periódicos, de frecuencias radioeléctricas, o de enseres y aparatos usados en la difusión de información o por cualesquiera otros medios encaminados a impedir la comunicación y la circulación de ideas y opiniones. 4. Los espectáculos públicos pueden ser sometidos por la ley a censura previa con el exclusivo objeto de regular el acceso a ellos para la protección moral de la infancia y la adolescencia, sin perjuicio de lo establecido en el inciso 2. 5. Estará prohibida por la ley toda propaganda en favor de la guerra y toda apología del odio nacional, racial o religioso que constituyan incitaciones a la violencia o cualquier otra acción ilegal similar contra cualquier persona o grupo de personas, por ningún motivo, inclusive los de raza, color, religión, idioma u origen nacional”*) (RL-122); Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1976). Suscrito mediante Acuerdo No.10 del 22 de abril de 1980. Ratificado por Decreto No. 961 de la Junta Militar de Gobierno en Consejo de Ministros del 18 de junio de 1980, Artículo 19 (*“2. Toda persona tiene derecho a la libertad de expresión; este derecho comprende la libertad de buscar, recibir y difundir informaciones e ideas de toda índole, sin consideración de fronteras, ya sea oralmente, por escrito o en forma impresa o artística, o por cualquier otro procedimiento de su elección”*) (RL-123).

⁷¹⁴ Convención Americana de Derechos Humanos (1969), Artículo 15 (*“Derecho de Reunión. Se reconoce el derecho de reunión pacífica y sin armas. El ejercicio de tal derecho sólo puede estar sujeto a las restricciones previstas por la ley, que sean necesarias en una sociedad democrática, en interés de la seguridad nacional, de la seguridad o del orden públicos, o para proteger la salud o la moral públicas o los derechos o libertades de los demás”*) (RL-122); Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1976). Suscrito mediante Acuerdo No.10 del 22 de abril de 1980. Ratificado por Decreto No. 961 de la Junta Militar de Gobierno en Consejo de Ministros del 18 de junio de 1980, Artículo 21 (*“Se reconoce el derecho de reunión pacífica. El ejercicio de tal derecho sólo podrá estar sujeto a las restricciones previstas por la ley que sean necesarias en una sociedad democrática, en interés de la seguridad nacional, de la seguridad pública o del orden público, o para proteger la salud o la moral públicas o los derechos y libertades de los demás”*) (RL-123).

⁷¹⁵ Convención Americana de Derechos Humanos (1969), Artículo 16 (*“Libertad de Asociación 1. Todas las personas tienen derecho a asociarse libremente con fines ideológicos, religiosos, políticos, económicos, laborales, sociales, culturales, deportivos o de cualquiera otra índole. 2. El ejercicio de tal derecho sólo puede estar sujeto a las restricciones previstas por la ley que sean necesarias en una sociedad democrática, en interés de la seguridad nacional, de la seguridad o del orden públicos o para proteger la salud o la moral públicas o los derechos y libertades de los demás. 3. Lo dispuesto en este artículo no impide la imposición de restricciones legales, y aun la privación del ejercicio del derecho de asociación, a los miembros de las fuerzas armadas y de la policía”*) (RL-122); Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1976). Suscrito mediante Acuerdo No.10 del 22 de abril de 1980. Ratificado por Decreto No. 961 de la Junta Militar de Gobierno en Consejo de Ministros del 18 de junio de 1980, Artículo 22 (*“1. Toda persona tiene derecho a asociarse libremente con otras, incluso el derecho a fundar sindicatos y afiliarse a ellos para la protección de sus intereses. 2. El ejercicio de tal derecho sólo podrá estar sujeto a las*

el juego democrático⁷¹⁶.

424. Con ello a la vista, las autoridades regionales en derechos humanos han sostenido que cualquier limitación al derecho de protesta es excepcional⁷¹⁷ y debe cumplir con los principios de legalidad⁷¹⁸, de absoluta necesidad⁷¹⁹ y proporcionalidad⁷²⁰⁻⁷²¹. De esta forma, la Comisión Interamericana de Derechos Humanos concluye que:

La actuación policial [...] debe tener como objetivo principal la facilitación y no la contención o la confrontación con los manifestantes. De allí resulta que los operativos policiales organizados en el contexto de protestas deban orientarse, como regla general, a la garantía del ejercicio de este derecho y a la protección de los manifestantes y de los terceros presentes⁷²².

425. En suma, el estándar PSP del Artículo 10.5.2(b) del DR-CAFTA impone una obligación de conducta —no de resultado— consistente en desplegar una debida diligencia, adoptando las medidas razonables que correspondan según las circunstancias concretas del caso. La práctica arbitral demuestra que el umbral del estándar es elevado, reservándose su aplicación para supuestos de negligencia manifiesta y contextos de gravedad extrema, rechazando los reclamos cuando el Estado ha adoptado medidas encaminadas a la mantención del orden y la seguridad. Esta evaluación debe realizarse, además, en observancia de las obligaciones de derechos humanos de Honduras, particularmente el

restricciones previstas por la ley que sean necesarias en una sociedad democrática, en interés de la seguridad nacional, de la seguridad pública o del orden público, o para proteger la salud o la moral públicas o los derechos y libertades de los demás. El presente artículo no impedirá la imposición de restricciones legales al ejercicio de tal derecho cuando se trate de miembros de las fuerzas armadas y de la policía. 3. Ninguna disposición de este artículo autoriza a los Estados Partes en el Convenio de la Organización Internacional del Trabajo de 1948, relativo a la libertad sindical y a la protección del derecho de sindicación, a adoptar medidas legislativas que puedan menoscabar las garantías previstas en él ni a aplicar la ley de tal manera que pueda menoscabar esas garantías”) (RL-123).

⁷¹⁶ *López Lone y otros c. Honduras*, Corte Interamericana de Derechos Humanos, Sentencia, 5 de octubre de 2015, ¶ 160 (RL-19).

⁷¹⁷ Comisión Interamericana de Derechos Humanos con Relatoría Especial para la Libertad de Expresión, Protesta y Derechos Humanos. *Estándares sobre los derechos involucrados en la protesta social y las obligaciones que deben guiar la respuesta estatal* (OEA, 2019), ¶ 47, nota al pie N°39 (RL-125).

⁷¹⁸ *Cruz Sánchez y otros c. Perú*, Corte Interamericana de Derechos Humanos, Sentencia, 17 de abril de 2015, ¶ 265 (“[...] Legalidad: el uso de la fuerza debe estar dirigido a lograr un objetivo legítimo, debiendo existir un marco regulatorio que contemple la forma de actuación en dicha situación”) (RL-46).

⁷¹⁹ *Dorzema y otros c. República Dominicana*, Corte Interamericana de Derechos Humanos, Sentencia, 24 de octubre de 2012, ¶¶ 85, 108 (RL-191).

⁷²⁰ *Hermanos Landaeta Mejías y otros Vs. Venezuela*, Corte Interamericana de Derechos Humanos, Sentencia, 27 de agosto de 2014, ¶ 134 (RL-190).

⁷²¹ Al respecto, ver también Naciones Unidas, *Principios Básicos sobre el Empleo de la Fuerza y de Armas de Fuego por los Funcionarios Encargados de Hacer Cumplir la Ley*, 7 de septiembre de 1990. Disponible en: <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/basic-principles-use-force-and-firearms-law-enforcement> (Revisado por última vez el 15 de diciembre de 2025), Principio No. 1 (RL-124).

⁷²² Comisión Interamericana de Derechos Humanos con Relatoría Especial para la Libertad de Expresión, Protesta y Derechos Humanos. *Estándares sobre los derechos involucrados en la protesta social y las obligaciones que deben guiar la respuesta estatal* (OEA, 2019), ¶ 95 (RL-125)

derecho a la protesta.

3. Honduras cumplió con el estándar de PSP bajo el Tratado y el derecho internacional

426. Según se demuestra en esta sección, la República de Honduras ha cumplido en todo momento con sus obligaciones bajo el estándar de PSP, actuando de manera diligente y pronta, conforme lo exigían las circunstancias del caso.
427. Tal como consta de su Demanda, los Hermanos Arguello reclaman que Honduras habría incumplido su obligación de otorgar protección y seguridad plenas al no haber adoptado acción alguna⁷²³ orientada a (i) prevenir los actos de destrucción, extorsión e intimidación del Patronato⁷²⁴; (ii) sancionar la comisión de dichos actos⁷²⁵; y (iii) expulsar al Patronato, que se encontraría en poder del Residencial⁷²⁶. No obstante, la tesis anterior sencillamente no encuentra asidero en la realidad.
428. *Primero*, el reclamo de PSP de los Demandantes se sustenta en una narrativa de vulnerabilidad y desprotección, en el que figuran como únicas víctimas de una organización ilegalmente constituida y frente a la que el Estado se habría mantenido en completa pasividad. Sin embargo, la única evidencia de tal situación son sus propias palabras, sin que hayan aportado documento alguno que sustente su narrativa parcializada de los hechos. Según se constató latamente:
- Los Demandantes no aportaron prueba alguna sobre la supuesta ilegalidad del Patronato, cuya constitución se ajustó a la legislación aplicable⁷²⁷. Más aún, los Demandantes no han explicado cómo este punto aporta a su reclamo de PSP.
 - Los Demandantes omitieron deliberadamente que el Patronato surgió por el malestar vecinal ante la crisis habitacional post-Huracanes y la deficiente gestión de los Hermanos Arguello⁷²⁸.
 - Los Demandantes omiten que la supuesta política de "no pagos" y "no reparaciones" se enmarcó en un contexto de conflicto vecinal del cual sus empresas fueron protagonistas, obviando la existencia de la denuncia penal por estafa continuada, los

⁷²³ Memorial de Demanda, ¶¶ 231.

⁷²⁴ Memorial de Demanda, ¶ 245.

⁷²⁵ Memorial de Demanda, ¶ 245.

⁷²⁶ Memorial de Demanda, ¶ 245.

⁷²⁷ Ver *supra*, §II.H.2.

⁷²⁸ Ver *supra*, §II.H.2

reclamos por persecución económica y las denuncias vecinales por acoso e intimidación interpuestas en su contra⁷²⁹.

- Los Demandantes no aportaron prueba convincente sobre (i) la supuesta usurpación de servicios básicos en el Residencia, (ii) la interposición de “cientos de acciones de evicción” supuestamente ignoradas por el Estado, (iii) los actos de vandalismo y violencia que dicen haber sufrido en manos del Patronato ni de las acciones que ejercieron para su esclarecimiento, y (iv) la imposibilidad absoluta de ingreso al Residencial.

429. La incapacidad de los Demandantes para probar sus alegaciones tiene la importante consecuencia de desechar su reclamo. Como vimos, el éxito de alegaciones de PSP está íntimamente vinculado con la capacidad de los demandantes de verificar la infracción reclamada⁷³⁰. En palabras de Jeswald W. Salacuse:

A finding of liability to failure to provide promised protection and security is necessarily fact driven. It must be based on the details of the threat as well as the government’s response to that threat. The burden of proving the facts that constitute the threat, the nature and inadequacy of the government’s response, and the connection of these factors to the injury suffered by the investor all rest on the claimants. Failure to carry that burden will result in a denial of government liability⁷³¹.

430. En este caso, la evidencia aportada por los Demandantes no prueba siquiera una fracción de su relato. La situación en el Residencial dista de ser la descrita por los Hermanos Arguello. Los hechos, más bien, dan cuenta de conflictos vecinales generados a propósito de los Huracanes y la gestión de los Demandantes de la crisis habitacional producida por éstos.

431. *Segundo*, frente al escenario de conflictividad, la Policía Nacional actuó con la debida diligencia y de conformidad con lo que se espera de un Estado democrático. Ya sea en el marco de diligencias judiciales de desalojo, de enfrentamientos entre empleados de Inter-Mac Honduras y los residentes, o frente a manifestaciones de la comunidad,⁷³² la respuesta institucional fue invariablemente la misma: la Policía Nacional acudió sin demora al

⁷²⁹ Ver *supra*, §II.H.3

⁷³⁰ Ver *supra*, §IV.B.2

⁷³¹ J. W. Salacuse. *The Law of Investment Treaties*, Second Edition (Oxford University Press, 2015), p. 235 (RL-126). A mayor abundamiento, Ver *Noble Ventures Inc. c. Rumania*, Caso CIADI No. ARB/01/11, Laudo, 12 de octubre de 2005, ¶ 166 (RL-127).

⁷³² Ver *supra*, §II.H.3 y §II.H.4.

Residencial, intervino para mediar y contener las tensiones, y adoptó todas las medidas razonables encaminadas a prevenir la escalada del conflicto. Este patrón de respuesta consistente, oportuna y proporcionada satisface plenamente el estándar de debida diligencia que impone la obligación de *conducta* de PSP bajo el DR-CAFTA.

432. Estos antecedentes —que refutan categóricamente la narrativa sobre la cual fundan su reclamo de PSP— son de pleno conocimiento de los Demandantes. Tanto así, que en su Demanda se ven obligados a matizar sus aseveraciones y sostener que "the state was not entirely inactive"⁷³³. La clara contradicción con su afirmación anterior de que Honduras "have yet to take any action"⁷³⁴ es muestra patente de la debilidad de sus planteamientos.
433. A mayor abundamiento, los Demandantes se limitan a cuestionar de forma genérica el comportamiento de la Policía Nacional, sin detenerse a explicar qué es lo que debería haberse realizado en el caso concreto, de acuerdo con la legislación hondureña aplicable. En ese sentido, la Demanda guarda completo silencio —por ejemplo— del deber constitucional de las policías de actuar de forma proporcional y en respeto de los derechos humanos de los ciudadanos, y de hacer uso de la fuerza de manera gradual y progresiva en contextos de manifestaciones sociales⁷³⁵. Esto último es especialmente relevante, considerando que —según se explicó anteriormente— los patronatos son manifestación directa del derecho de libre asociación⁷³⁶, el que Honduras debe respetar por mandato constitucional⁷³⁷. Por cierto, lo anterior se extiende también a los estándares internacionales de derechos humanos en contexto de manifestaciones o protestas,⁷³⁸ el cual los Demandantes también parecen ignorar.
434. *Tercero*, la alegación de los Demandantes consistente en que Honduras habría sido incapaz de sancionar las acciones dañinas del Patronato⁷³⁹ es tan improcedente como incorrecta.
435. En primer lugar, es improcedente porque la supuesta incapacidad sancionatoria de un Estado no puede significar una infracción al estándar de PSP, en tanto éste solo alcanza a la protección física de la inversión, no así su protección jurídica. Así lo han concluido

⁷³³ Memorial de Demanda, ¶ 247.

⁷³⁴ Memorial de Demanda, ¶ 241.

⁷³⁵ Constitución Política de la República de Honduras de 1982, Artículo 293 (R-7); Reglamento de la Ley de Policía Nacional, Acuerdo No. 264-2019, 9 de febrero de 2010, Artículo 59 (R-124).

⁷³⁶ *Ver supra*, §II.H.1

⁷³⁷ Constitución Política de la República de Honduras de 1982, Artículo 78 (R-7)

⁷³⁸ *Ver supra*, §IV.B.2

⁷³⁹ Memorial de Demanda, ¶ 245.

extendidamente distintos tribunales internacionales⁷⁴⁰, incluyendo aquellos que los propios Demandantes han incluido⁷⁴¹. Así también lo observan otros Estados Parte al señalar que, bajo el Tratado, la obligación PSP les exige a los Estados brindar “protección policial razonable contra actos de naturaleza penal que físicamente invaden la persona o los bienes de un extranjero”⁷⁴².

436. En efecto, no es posible sostener —como lo hace la contraria⁷⁴³— un reclamo bajo el estándar de PSP del Tratado con fundamento en la falta de medidas sancionatorias respecto del Patronato o sus miembros. Esto es especialmente cierto, considerando que el Artículo 10.5.2(b) limita el alcance del estándar PSP al “nivel de *protección policial* exigido por el derecho internacional consuetudinario”. De ahí que los Demandantes planteen su reclamo aludiendo a supuestas faltas en el juzgamiento del Patronato resulta del todo improcedente.
437. En segundo lugar, y más grave aún, la alegación es enteramente falsa porque las autoridades judiciales de Honduras han actuado de manera ajustada a derecho. Según se constató *supra*⁷⁴⁴, las denuncias por “threats, violence and intimidation” presentadas por los Hermanos Arguello han seguido su tramitación regular y conforme a la legislación aplicable, sin que se presentare prueba de irregularidad y/o arbitrariedad alguna que sustente los reclamos de los Demandantes. Por lo pronto, la justicia hondureña ha desestimado tanto algunos cuestionamientos presentados por ciertos residentes en contra de los Hermanos Arguello⁷⁴⁵, como la denuncia por delito de extorsión promovida por Inter-Mac Honduras, por no cumplirse los elementos típicos del delito denunciado⁷⁴⁶.
438. *Por último*, con respecto a la supuesta incapacidad de las autoridades de Honduras para “[...] expel the Patronato from Los ‘Castaños de Choloma’”⁷⁴⁷, notamos que la contraria

⁷⁴⁰ *Ver supra*, §IV.B.2

⁷⁴¹ *Ver supra*, §IV.B.2

⁷⁴² *Daniel W. Kappes y Kappes, Cassidy & Associates c. República de Guatemala*, Caso CIADI No. ARB/18/43, Declaración de Estados Unidos, 19 de febrero de 2021, ¶ 23, nota al pie No. 45 (“[...] the vast majority of cases in which the customary international law obligation of full protection and security was found to have been breached are those in which a State failed to provide reasonable police protection against acts of a criminal nature that physically invaded the person or property of an alien”) (RL-35).

⁷⁴³ Memorial de Demanda, ¶¶ 245-246.

⁷⁴⁴ *Ver supra*, §II.H.4

⁷⁴⁵ Ver Informe de Cierre por Inexistencia de Pretensión del Peticionario, 20 de julio de 2021, p. 13 (“*En Consecuencia, se rechaza de plano la presente queja por INEXISTENCIA DE PRETENSIÓN en aplicación de los artículos 27 de la Ley Orgánica del Comisionado Nacional de los Derechos Humanos y artículo 39 del Reglamento de la referida Ley*”) (R-125)

⁷⁴⁶ *Ver supra*, §II.H.4.

⁷⁴⁷ Memorial de Demanda, ¶ 245.

se refiere a la alegada imposibilidad de ingreso al Residencial que dicen estar sufriendo⁷⁴⁸. Según ya se constató⁷⁴⁹, no hay nada que certifique la veracidad de las alegaciones de los Demandantes más allá que sus propios dichos y los de su empleado el Sr. Discua, ni tampoco se ha iniciado acción legal alguna para remediar la situación que aquí denuncian.

439. En suma, el reclamo de PSP de los Demandantes es jurídica y fácticamente infundado. El estándar de PSP bajo el Tratado configura una obligación de debida diligencia con un alto umbral violatorio, reservado para los casos más extremos de violencia y ausencia institucional. Aquello dista de ser cierto en este caso, en el que los hechos dan cuenta de un conflicto vecinal, en el que los Hermanos Arguello tienen responsabilidad directa y fueron participantes activos, y frente al cual las autoridades hondureñas actuaron legal, diligente y razonablemente, de conformidad a lo exigido por el Tratado y el derecho internacional.

C. HONDURAS NO EXPROPIÓ LAS SUPUESTAS INVERSIONES DE LOS DEMANDANTES EN VIOLACIÓN DEL ARTÍCULO 10.7 DEL DR-CAFTA

440. Los Demandantes alegan que las medidas presuntamente adoptadas por Honduras habrían tenido como efecto la expropiación de su inversión, violando así el Artículo 10.7 del DR-CAFTA⁷⁵⁰. En particular, según sostienen en su Memorial de Demanda, la inversión por la que reclaman en este Arbitraje habría sido objeto de una expropiación indirecta cometida a través de supuestas omisiones que, “de poco a poco”, habrían terminado por privarla de valor⁷⁵¹.
441. Nótese que las conductas del Estado hondureño en que los Demandantes fundan esta pretensión son exactamente las mismas invocadas en oportunidad de sus anteriores reclamos. Aun cuando no es controvertido que los Demandantes continúan teniendo la propiedad de su negocio, plantean que una expropiación compuesta habría resultado de la omisión de otorgar mayores subsidios (en sus diferentes modalidades) y de prevenir las manifestaciones del Patronato, culminando con la omisión de BANHPROVI de permitirles acceder a un producto financiero dirigido a otorgar hipotecas para casas usadas⁷⁵².

⁷⁴⁸ Memorial de Demanda, ¶ 248, en referencia a Primera Declaración de Claudio Antonio Discua, ¶¶ 56-58 (C-191).

⁷⁴⁹ Ver *supra*, §II.H.5

⁷⁵⁰ Memorial de Demanda, § V.C.

⁷⁵¹ Memorial de Demanda, ¶ 257.

⁷⁵² Memorial de Demanda, ¶ 257.

442. Como resulta evidente a estas alturas, el reclamo de expropiación de los Demandantes no es más que un reciclaje de sus alegaciones previas, revestidas bajo un título jurídico distinto, aunque igualmente infundado. Según se explica a continuación, (1) los Estados Parte definieron detalladamente el alcance de la prohibición de expropiación con un alcance muy distinto al que le atribuyen los Demandantes en su Memorial de Demanda y, en este caso, (2) ninguna de las conductas imputadas constituye ni de cerca una expropiación indirecta por parte de la República de Honduras.

1. Los Estados Parte definieron detalladamente el alcance de la prohibición de expropiación mediante el Anexo 10-C del DR-CAFTA

443. El DR-CAFTA regula, en su Artículo 10.07, la prohibición contra expropiación, estableciendo que, salvo en las condiciones que allí se mencionan, “[n]inguna Parte expropiará ni nacionalizará una inversión cubierta, sea directa o indirectamente, mediante medidas equivalentes a expropiación o nacionalización”⁷⁵³. Esta disposición, a su vez, fue complementada mediante el Anexo 10-C, al que los Demandantes ni siquiera mencionan. El anexo en cuestión se expresa en los siguientes términos:

Las [p]artes confirman su común entendimiento que:

1. El Artículo 10.7.1 intenta reflejar el derecho internacional consuetudinario concerniente a la obligación de los Estados con respecto a la expropiación.
 2. Un acto o una serie de actos de una Parte no pueden constituir una expropiación a menos que interfiera con un derecho de propiedad tangible o intangible o con los atributos o facultades esenciales del dominio de una inversión.
 3. El Artículo 10.7.1 aborda dos situaciones. La primera es la expropiación directa, en donde una inversión es nacionalizada o de otra manera expropiada directamente mediante la transferencia formal del título o del derecho de dominio.
 4. La segunda situación abordada por el Artículo 10.7.1 es la expropiación indirecta, en donde un acto o una serie de actos de una Parte tienen un efecto equivalente al de una expropiación directa sin la transferencia formal del título o del derecho de dominio.
- (a) La determinación de si un acto o una serie de actos de una Parte, en una situación de hecho específica, constituye o no una expropiación indirecta,

⁷⁵³ DR-CAFTA 10.5.2(b) (RL-192)

requiere de una investigación factual, caso por caso, que considere entre otros factores:

(i) el impacto económico del acto gubernamental, aunque el hecho de que un acto o una serie de actos de una Parte tenga un efecto adverso sobre el valor económico de una inversión, por sí solo, no establece que una expropiación indirecta haya ocurrido;

(ii) la medida en la cual la acción del gobierno interfiere con expectativas inequívocas y razonables en la inversión; y

(iii) el carácter de la acción gubernamental.

(b) Salvo en circunstancias excepcionales, no constituyen expropiaciones indirectas los actos regulatorios no discriminatorios de una Parte que son diseñados y aplicados para proteger objetivos legítimos de bienestar público, tales como la salud pública, la seguridad y el medioambiente⁷⁵⁴.

444. El intento de los Demandantes de evadir el análisis concreto del Anexo 10-C no es casual. Tal como se desprende de su texto, dicho Anexo clarifica y precisa los estrictos alcances del estándar de expropiación incluido en el DR-CAFTA conforme fue consentido por los Estados Parte, al tiempo que sepulta las pretensiones de los Demandantes. Veamos.
445. *Primero*, el Numeral 1 del Anexo 10-C clarifica que el estándar de expropiación consagrado en el DR-CAFTA refleja el derecho internacional consuetudinario⁷⁵⁵. Esta precisión busca procurar coherencia entre el Tratado y el derecho internacional consuetudinario⁷⁵⁶, estableciendo como base un umbral probatorio alto y restrictivo, conforme la práctica internacional pacífica en materia de expropiaciones⁷⁵⁷. Adicionalmente, define un “techo” a los alcances que pueden ser dados al estándar. Con

⁷⁵⁴ DR-CAFTA 10.5.2(b) (RL-192)

⁷⁵⁵ DR-CAFTA, Anexo 10-C (“Las Partes confirman su entendimiento común de que: 1. El artículo 10.7.1 tiene por objeto reflejar el derecho internacional consuetudinario relativo a la obligación de los Estados con respecto a la expropiación [...]”) (RL-192); Michael Ballantine y Lisa Ballantine c. la República Dominicana, Caso PCA No. 2016-17, Laudo final, 3 de septiembre de 2019, ¶ 439 (RL-9).

⁷⁵⁶ Zhong, M y Hang, Z. (2025). *Substantive protections: A comprehensive analysis of the complexities of expropriation in international investment law*. Disponible en: <https://globalarbitrationreview.com/guide/the-guide-investment-treaty-protection-and-enforcement/third-edition/article/substantive-protections-comprehensive-analysis-of-the-complexities-of-expropriation-in-international-investment-law> (“In other words, specific treaty provisions on expropriation carry more weight than general customary rules, yet many instruments expressly align their expropriation clauses with international custom to promote coherence [...] See, e.g., the US Model BIT (2012), Annex B(1) (“The Parties confirm their shared understanding that: 1. Article 6 [Expropriation and Compensation] (1) is intended to reflect customary international law concerning the obligation of States with respect to expropriation”) (RL-129).

⁷⁵⁷ Pope & Talbot c. Gobierno de Canadá, Laudo interlocutorio, 26 de junio de 2000, ¶ 102 (RL-189); Fireman's Fund Insurance Company c. Estados Unidos Mexicanos, Caso CIADI No. ARB(AF)/02/1, Laudo final, 17 de julio de 2006, ¶ 176 (RL-186); David R. Aven, et al. c. la República de Costa Rica, Caso CIADI No. UNCT/15/3, Laudo final, 18 de mayo de 2018, ¶ 81 (RL-6).

independencia de las limitaciones específicas acordadas por los Estados —y que vemos en los párrafos siguientes—, en ningún caso podrían extrapolarse estándares más laxos identificados en aplicación de otros tratados no sujetos a derecho consuetudinario.

446. *Segundo*, y en contraste con otros tratados internacionales, el Anexo 10-C del DR-CAFTA define el tipo de conductas estatales susceptibles de dar lugar a una expropiación. Mientras que el Artículo 10.7 emplea el término genérico de “medidas”, el Anexo 10-C se encarga de especificar que una expropiación puede originarse únicamente cuando esas medidas **constituyan “[u]n acto o una serie de actos” del Estado, pero no omisiones**⁷⁵⁸. Ratificando lo anterior, en cada uno de sus párrafos, el Anexo limita la aplicación del estándar al análisis de un “acto” o “acción gubernamental”; esto último en línea con la jurisprudencia pacífica al momento en que el DR-CAFTA fue negociado⁷⁵⁹.
447. *Tercero*, en su Numeral 4, el Anexo 10-C regula con precisión las condiciones para que se constituya una expropiación indirecta en los términos del Artículo 10.7, exigiéndose que el acto o los actos bajo análisis tengan “un efecto equivalente al de una expropiación directa”. Pero eso no es todo. En ese mismo numeral especifica —de manera meramente enunciativa— cuáles son los factores que, como mínimo, deben concurrir para que dichos actos, aun cuando no impliquen una transferencia formal de dominio, puedan ser considerados como expropiatorios.
448. Tal como destacó el tribunal arbitral en *Spence International c. Costa Rica*, corresponde a la parte demandante la carga de probar que cada uno de estos extremos del Anexo 10-C se encuentra cumplido⁷⁶⁰. Estos son: (i) el impacto económico sustancial y permanente en la inversión, el que —como vimos— debe ser equivalente al de una expropiación directa⁷⁶¹.

⁷⁵⁸ DR-CAFTA, Anexo 10-C, Numeral 2 (“Un acto o una serie de actos de una Parte no pueden constituir una expropiación a menos que interfiera con un derecho de propiedad tangible o intangible o con los atributos o facultades esenciales del dominio de una inversión”) (énfasis agregado) DR-CAFTA 10.5.2(b) (RL-192).

⁷⁵⁹ *Eudoro Armando Olguín c. República del Paraguay*, Caso CIADI No. ARB/98/5, Laudo Final, 26 de julio de 2001, ¶ 84 (RL-130).

⁷⁶⁰ *Spence International Investments, Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz y Trevor B. Berkowitz c. República de Costa Rica*, Caso CIADI No. UNCT/13/2, Laudo interlocutorio del 30 de mayo de 2017, ¶ 271 (RL-40).

⁷⁶¹ Así se ha aceptado pacíficamente por los tribunales arbitrales en aplicación del DR-CAFTA. En el caso *RDC c. Guatemala*, el tribunal consideró que, en un supuesto de expropiación, “an effect of the measures is that the claimant is deprived substantially of the use and benefits of the investment”. *Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz y Trevor B. Berkowitz c. República de Costa Rica*, Caso CIADI No. UNCT/13/2 (RL-55), *Railroad Development Corporation (RDC) c. la República de Guatemala*, Caso CIADI No. ARB/07/23, Laudo final, 29 junio de 2012, ¶ 151 (RL-188).

⁷⁶²; (ii) la interferencia con expectativas inequívocas en la inversión, impidiendo entablar reclamaciones por actos del Estado respecto de los cuales el inversionista no tenía expectativas razonables de que sucedan⁷⁶³; y (iii) el carácter de la acción gubernamental, con el objeto de prevenir la extensión indebida de la cláusula a escenarios no expropiatorios⁷⁶⁴.

449. *Cuarto*, y al margen de lo anterior, el Anexo 10-C del DR-CAFTA también impone como condición *sine qua non* para la ocurrencia de una expropiación el sufrimiento por parte del supuesto inversionista de determinados efectos jurídicos, específicamente en sus derechos de propiedad. En particular, se establece que no se construirá expropiación por acto estatal alguno “a menos que interfiera con un derecho de propiedad tangible o intangible o con los atributos o facultades esenciales del dominio de una inversión”⁷⁶⁵. De esta manera, y en línea con la práctica pacífica en derecho internacional⁷⁶⁶, se clarifica que el impacto económico sobre la inversión no es suficiente para constituir una expropiación, requiriéndose demostrar una afectación concreta sobre los derechos de propiedad y facultades de dominio.
450. *Quinto*, el Numeral 4(b) del Anexo 10-C excluye de la aplicación del estándar de expropiación a los actos regulatorios no discriminatorios de una Parte que son diseñados y aplicados para proteger objetivos legítimos de bienestar público⁷⁶⁷. En estos casos, aun cuando sus efectos resulten expropiatorios, no darán lugar a la responsabilidad

⁷⁶² En la misma línea, ver *Telenor Mobile Communications AS c. República de Hungría*, Laudo, 13 de septiembre de 2006, Caso CIADI No. ARB/04/15, ¶ 65 (RL-187); *Ronald S. Lauder c. la República Checa*, Laudo final de 3 de septiembre de 2001, ¶ 200 (RL-83)

⁷⁶³ Según se encuentra aceptado entre las Partes Contratantes del DR-CAFTA, la razonabilidad de las expectativas debe probarse a través una investigación objetiva, considerando el entorno regulatorio en el momento y en el sector en el que se realizó la inversión. Ver *David R. Aven, et al. c. la República de Costa Rica*, Caso CIADI No. UNCT/15/3, Declaración de Estados Unidos, 2 de diciembre de 2016, (RL-195) En la misma línea, *Fireman's Fund Insurance Company c. Estados Unidos Mexicanos*, Caso CIADI No. ARB(AF)/02/1, Laudo, 17 de julio de 2006, ¶ 215 (RL-186); *Grand River Enterprises Six Nations, Ltd., et al. c. Estados Unidos de América*, Laudo Final, 12 de enero de 2011, ¶¶ 142-145 (RL-169).

⁷⁶⁴ Con el tiempo, los Estados Parte han ido refinando su entendimiento sobre la aplicación de esta condición, expresando la necesidad de analizar si la acción implicó alguna invasión física de la inversión por el gobierno, o si éste se vio beneficiado por la supuesta expropiación. Ver *Michael Ballantine y Lisa Ballantine c. República Dominicana*, Caso CPA No. 2016-17, Declaración de Estados Unidos, 6 de julio de 2018, 3 de septiembre de 2019, ¶ 35 (RL-54).

⁷⁶⁵ DR-CAFTA, Anexo 10-C (RL-192)

⁷⁶⁶ *Fireman's Fund Insurance Company c. Estados Unidos Mexicanos*, Caso CIADI No. ARB(AF)/02/1, Laudo Final, 17 de julio de 2006, ¶ 176 (RL-186); *Wena Hotels Limited c. República Árabe de Egipto*, Caso CIADI No. ARB/98/4, Laudo, 8 de diciembre de 2000, ¶ 99 (RL-110).

⁷⁶⁷ DR-CAFTA, Anexo 10-C, Numeral 4(b) (RL-192)

internacional del Estado⁷⁶⁸.

451. *Sexto*, para finalizar, el Anexo 10-C también establece la posibilidad de que la expropiación se lleve a cabo a través de “una serie de actos” del Estado, esto es, de manera compuesta. Sin embargo, el hecho de que se alegue que una expropiación habría tenido lugar de esta manera, no exime a la parte demandante de probar que efectivamente se está ante una situación equivalente a una expropiación directa, con todas las condiciones analizadas hasta aquí. Según explicó el tribunal en *Spence International c. Costa Rica*, las reclamaciones de expropiación progresiva “dan lugar a cuestiones significativas en materia de carga de la prueba, que deben abordar las [d]emandantes”, siendo los inversionistas quienes deben probar los estrictos requisitos que impone el Numeral 4 del Anexo 10-C del DR-CAFTA⁷⁶⁹.
452. Según se adelantó, los Demandantes omitieron analizar cualquiera de las condiciones hasta aquí referidas con base en el Anexo 10-C del DR-CAFTA. Esta omisión es reveladora, pero no sorprendente. Como veremos en lo que sigue, de los hechos discutidos en el presente caso en ninguna circunstancia podría plantearse un caso de expropiación indirecta de la supuesta inversión por la que los Demandantes ahora reclaman.

2. Ninguna de las conductas imputadas por los Demandantes a Honduras constituye una expropiación indirecta de su inversión

453. Como el Tribunal podrá fácilmente comprobar, todo el reclamo expropiatorio de los Demandantes se basa en una serie de supuestas omisiones en que habría incurrido el Estado hondureño. De acuerdo con el Memorial de Demanda, la presunta expropiación sería el resultado progresivo de: (i) la omisión de otorgar subsidios a la totalidad de los residentes

⁷⁶⁸ *Marvin Roy Feldman Karpa c. Estados Unidos Mexicanos*, Caso CIADI No. ARB(AF)/99/1, Laudo Final, 16 de diciembre de 2002, ¶ 103 (“[L]os gobiernos deben tener la libertad de actuar en pro del interés público más amplio a través de la protección del medio ambiente, regímenes impositivos nuevos o modificados, el otorgamiento o cancelación de subsidios gubernamentales, la reducción o el aumento de los niveles arancelarios, la imposición de zonas restringidas y medidas similares. Ninguna reglamentación gubernamental razonable de este tipo puede lograrse si se permite que los negocios que se vean perjudicados busquen una indemnización, y cabe afirmar con certeza que el derecho internacional consuetudinario reconoce esta circunstancia”) (énfasis agregado) (RL-60). Ver también *S.D. Myers Inc. c. el Gobierno de Canadá*, UNICITRAL, Laudo Parcial del 13 de noviembre de 2000, ¶ 281 (RL-47); *Saluka Investments BV c. la República Checa*, Caso PCA No. 2001-04, Laudo Parcial del 17 de marzo de 2006, ¶ 255 (RL-81).

⁷⁶⁹ *Spence International Investments, Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz y Trevor B. Berkowitz c. Republic of Costa Rica*, Caso CIADI No. UNCT/13/2, Laudo interlocutorio del 25 de octubre de 2016, ¶ 271 (RL-40). A su vez, el tribunal en *Santa Elena c. Costa Rica* sostuvo que corresponde a los demandantes identificar el grado en que cada una de las acciones del Estado los habría despojado del control de su propiedad. Ver *Compañía del Desarrollo de Santa Elena S.A. c. República de Costa Rica*, Caso CIADI No. ARB/96/1, Laudo Final, 17 de febrero de 2000, ¶¶ 76-78 (RL-184).

de Los Castaños; (ii) la omisión de otorgar hipotecas de largo plazo denominadas en lempiras; (iii) la omisión de otorgar fondos para la construcción de nuevas viviendas conforme el Programa AFD; (iv) la omisión de prevenir presuntos actos de violencia e intimidación del Patronato; y (v) la omisión de BANHPROVI de seguir ofreciendo su producto de créditos para viviendas usadas —dado de baja en octubre de 2022⁷⁷⁰.

454. A pesar del intento de los Demandantes de sostener que el efecto de estas medidas habría sido privarlos del uso y goce de su inversión, esta pretensión carece por completo de asidero⁷⁷¹. Como veremos en lo sucesivo, la reclamación padece de defectos serios que imponen su rechazo por el Tribunal. En particular: **(a)** las presuntas omisiones alegadas no son susceptibles de constituir actos expropiatorios; **(b)** asimismo, ninguna de las conductas impugnadas reúne los requisitos del ilícito expropiatorio bajo el DR-CAFTA; y **(c)** el reclamo debe ser rechazado por hallarse referido al diseño y aplicación de regulaciones estatales.

a. Las conductas en que los Demandantes fundan su reclamación no son susceptibles de constituir actos expropiatorios de acuerdo con el DR-CAFTA

455. En el Memorial de Demanda, a fines de sostener su reclamo, los Demandantes afirman que una expropiación puede tener lugar a raíz no solo de actos, sino también de omisiones del Estado —como las alegadas en el presente caso⁷⁷². Es más, sostienen que así ya habría sido reconocido por otros tribunales arbitrales en aplicación de otros tratados⁷⁷³. Sin perjuicio de que —ya de por sí— las omisiones sólo han sido aceptadas como posible origen de una expropiación en circunstancias extremadamente excepcionales, todo el planteo de los Demandantes falla por una cuestión crítica: ignora el texto del DR-CAFTA.

456. A diferencia de lo que sucede con otros tratados bilaterales y multilaterales, el DR-CAFTA regula expresamente el tipo de conductas que pueden dar lugar a un reclamo expropiatorio. Los Estados Parte, al pactar el Anexo 10-C sobre la interpretación específica de la cláusula de protección contra expropiación, “confirma[ron] su común entendimiento” acerca de que el Artículo 10.7.1 del DR-CAFTA se encuentra limitado únicamente a “actos” o “acción[es] gubernamental[es]”, no a omisiones. Tal fue la intención de los Estados Parte

⁷⁷⁰ Memorial de Demanda, ¶ 257.

⁷⁷¹ Memorial de Demanda, ¶ 258.

⁷⁷² Memorial de Demanda, ¶ 256.

⁷⁷³ Memorial de Demanda, ¶ 256.

que evitaron utilizar expresiones negativas para referirse al alcance de la protección bajo análisis⁷⁷⁴.

457. Del sentido corriente de los términos del Tratado, conforme impone tener en consideración la Convención de Viena sobre Derecho de los Tratados, no cabe lugar a cuestionamientos⁷⁷⁵. El empleo de los términos “acto” o “acción” —y sus respectivos plurales— para definir el tipo de conductas abarcadas por la Cláusula solo puede ser entendido por contraposición con las omisiones de una parte. Mientras que los términos “acto” y “acción” refieren a conductas en su faz activa, la “omisión” refiere a conductas en su faz pasiva o, en los términos empleados por los Demandantes⁷⁷⁶, la falla en llevar a cabo cierta acción. La diferencia terminológica es evidente.
458. Lo anterior resulta inequívocamente confirmado, a su vez, por el contexto del Anexo 10-C aquí analizado. Nótese que, a lo largo de todo el Capítulo de Inversión del DR-CAFTA, los Estados Parte optaron por regular el alcance de las protecciones sustantivas conferidas de manera amplia, empleando términos como “trato”⁷⁷⁷ o “medidas”⁷⁷⁸. Sin embargo, al incorporar el Anexo 10-C relativo a la cláusula de expropiación, las Partes Contratantes evitaron volver a emplear esos términos, dejando en claro que, conforme su “común entendimiento”, una expropiación solo puede tener lugar ante un “acto” o una “acción” gubernamental.
459. En el presente caso, va de suyo que la pretensión planteada por los Demandantes no cumple siquiera con este umbral mínimo requerido por los Estados Parte para entablar un reclamo expropiatorio. Esto es así porque, según vimos, todas las conductas imputadas por los Demandantes al Estado hondureño —y que supuestamente habrían resultado en una expropiación indirecta de su inversión— son omisiones. Aun cuando fuesen ciertas (no lo son), en todos los casos refieren a supuestas abstenciones en que Honduras o sus autoridades habrían incurrido en relación con el pago de subsidios o la disuasión de manifestaciones sociales.
460. La única de las conductas imputadas por los Demandantes —valga la aclaración— que podría ser planteada como una acción es la baja de parte de BANHPROVI de su servicio

⁷⁷⁴ DR-CAFTA, Anexo 10-C. (RL-192)

⁷⁷⁵ Convención de Viena sobre Derecho de los Tratados, Artículo 31(1) (RL-1).

⁷⁷⁶ Memorial de Demanda, ¶ 256.

⁷⁷⁷ DR-CAFTA, Anexo 10-C. (RL-192)

⁷⁷⁸ DR-CAFTA, Anexo 10-C. (RL-192)

financiero de créditos para casas usadas. No obstante, incluso si se considerase a la política comercial de BANHPROVI como una conducta imputable a Honduras (no lo es), también estamos hablando en este punto de una conducta omisiva. El supuesto detrimento económico que alegan los Demandantes para fundar la existencia de una expropiación no es causado por la baja en sí del producto, sino por la supuesta negativa de BANHPROVI a conceder a Inter-Mac Honduras un crédito hipotecario al que supuestamente tenía derecho. Es esta omisión de la que se aquejan los Demandantes y que, en su entendimiento, les provocó un perjuicio.

461. En definitiva, la reclamación presentada por los Hermanos Arguello en relación con una presunta expropiación indirecta debe ser rechazada por estar basada en supuestas conductas que no son susceptibles de constituir medidas expropiatorias, conforme fue acordado por los Estados Parte.⁷⁷⁹

b. Ninguna de las conductas impugnadas por los Demandantes reúne los factores exigidos por DR-CAFTA para ser consideradas expropiatorias

462. Incluso si se considerase que las omisiones bajo análisis fuesen susceptibles de quedar incluidas en la cláusula de expropiación (no lo son), ninguna de ellas reúne las condiciones básicas identificadas en el DR-CAFTA para constituir una expropiación indirecta. Como veíamos, estas condiciones incluyen como mínimo: la interferencia con expectativas inequívocas y razonables en la inversión; la magnitud del impacto económico sobre la inversión; y el carácter de la acción gubernamental⁷⁸⁰. También es imprescindible que se corrobore que interfieran con derechos de propiedad o atributos esenciales del dominio⁷⁸¹.
463. En su Memorial de Demanda, los Demandantes simplemente omitieron referirse a —mucho menos probaron— cualquiera de estos extremos. En apenas un párrafo, en cambio, afirman de manera genérica que la afectación de su inversión se vería supuestamente reflejada en la pérdida del Préstamo OPIC, la imposibilidad de vender viviendas por la falta de créditos hipotecarios, y en la presunta imposibilidad de acceder al Residencial a partir de su conflicto con el Patronato⁷⁸².

⁷⁷⁹ De lo anterior —como vimos— no surge que esas conductas no puedan quedar abarcadas por otros de los estándares de protección previstos en el DR-CAFTA, pero se encuentran derechamente fuera del alcance de la cláusula de expropiación que los Demandantes buscan hacer valer.

⁷⁸⁰ Ver *supra* § IV.C.1. Ver DR-CAFTA, Anexo 10-C, Numeral 4 (RL-192)

⁷⁸¹ Ver *supra* § IV.C.1. Ver DR-CAFTA, Anexo 10-C, Numeral 2 (RL-192)

⁷⁸² Memorial de Demanda, ¶ 258.

464. En lo que sigue, la República de Honduras demostrará que el intento de los Demandantes de evitar el análisis específico de las condiciones que ordena el DR-CAFTA solo sirve para poner al descubierto la fragilidad de todo su planteo de expropiación. Lo cierto es que ninguna de las supuestas conductas de Honduras en que basa su pretensión poseen las características básicas para ser consideradas expropiatorias.

v. *La supuesta omisión de otorgar subsidios bajo el Programa ABA o el Programa AFD no reúne las condiciones de una expropiación indirecta*

465. Según Honduras ha explicado, entre 2015 y 2021, CONVIVIENDA otorgó subsidios a más de 800 familias residentes de Los Castaños conforme éstas cumplieran con los requisitos de elegibilidad para el Programa ABA, totalizando así aportes por más de Lps. 80 millones⁷⁸³. Los Demandantes sostienen ahora que Honduras supuestamente se habría comprometido también a otorgar subsidios bajo el Programa ABA al resto del Residencial con independencia de su elegibilidad y a proveer financiamiento a Inter-Mac Honduras de acuerdo con el Programa AFD. Al no hacerlo, alegan que Honduras habría expropiado su inversión⁷⁸⁴. Varios defectos resultan evidentes en este planteo.

466. *Primero*, contrario a lo exigido por el DR-CAFTA, en ninguna circunstancia los Demandantes podían tener expectativas inequívocas y razonables a recibir subsidios con independencia de las condiciones legales a los que esos subsidios se hallaban sujetos. Conforme se analizó *supra*, sistemáticamente se le hizo saber a los Demandantes que la aprobación de solicitudes de residentes estaría supeditada al cumplimiento de los criterios de elegibilidad y las demás disposiciones de la reglamentación vigente, incluyen aquellas que condicionaban el otorgamiento de bonos a la disponibilidad de fondos y que preservaban un alto grado de discrecionalidad para las autoridades⁷⁸⁵.

467. Es derechamente insostenible que los Demandantes afirmen que tenían una expectativa inequívoca a que todos los residentes (cualquiera sea su condición) accederían a subsidios bajo Programas aun cuando CONVIVIENDA de manera expresa les informó que eso dependería del cumplimiento de las condiciones legales por parte de cada solicitante. Según les manifestó CONVIVIENDA en respuesta a una de sus consultas:

⁷⁸³ Ver *supra* § II.E.4

⁷⁸⁴ Memorial de Demanda, ¶ 257.

⁷⁸⁵ Ver *supra* § II.C.

Por este medio y en referencia a la inquietud planteada por INTERMAC sobre el otorgamiento de los bonos de vivienda a familias que apliquen para el Programa ABA (Arrendamiento con opción a Compra) que será manejado por CONVIVIENDA, tengo a bien notificarle que una vez sea aprobado dicho producto, esta institución podrá otorgar bonos de vivienda a todas aquellas familias que INTERMAC proponga, siempre y cuando cumplan con los requisitos planteados para dicho producto.⁷⁸⁶

468. Lo propio sucede con el Programa AFD. Luego de obtener el dictamen de factibilidad técnica, se autorizó a Inter-Mac Honduras a avanzar a la siguiente etapa del procedimiento, la cual exigía el otorgamiento de una garantía por parte del desarrollador para así habilitar la aprobación final de los fondos⁷⁸⁷. En ningún escenario puede considerarse que los Demandantes tenían una expectativa inequívoca a recibir los fondos en cuestión si directamente abandonaron el proceso sin aportar la garantía exigida y culminar la etapa de aprobación.
469. *Segundo*, tampoco se ha acreditado el impacto económico de la supuesta conducta expropiatoria. El intento de los Demandantes de alegar que la falta de subsidios habría impedido la obtención de nuevos desembolsos por parte de OPIC presenta un problema temporal manifiesto: tanto el Programa ABA como el Programa AFD —de los cuales supuestamente dependía el Préstamo OPIC— se crearon más de 7 años después de suscribir el Préstamo OPIC. Simplemente no resulta posible que el esquema de financiamiento de los Demandantes haya dependido de Programas que ni siquiera existían.
470. Lo anterior se ve confirmado, como se indicó, por el hecho de que el propio Préstamo OPIC especificaba en su Plan Financiero el origen de los recursos con que se llevarían a cabo proyectos, no sólo en Los Castaños, sino también en otros lugares a los que eventualmente podría expandirse⁷⁸⁸. Dentro de sus fuentes, sin embargo, ninguna mención se hacía a la recepción de subsidios gubernamentales, no pudiendo ahora decirse que las expectativas de expansión dependían de esos Programas⁷⁸⁹. De igual manera, contrario a lo que parecen sugerir los Demandantes, tampoco se establecía en el Préstamo OPIC la necesidad de obtener ciertos subsidios como condición previa a acceder a nuevos

⁷⁸⁶ Oficio N° 143-2015 de CONVIVIENDA a Inter-Mac, 10 de julio de 2015 (C-78) (énfasis agregado).

⁷⁸⁷ Ver *supra* § II.E.2.

⁷⁸⁸ Ver *supra* § II.B.1.

⁷⁸⁹ Ver *supra* § II.B.1.

desembolsos⁷⁹⁰⁻⁷⁹¹.

471. *Tercero*, el carácter de la conducta gubernamental analizada dista mucho de ser expropiatorio. La falta de otorgamiento de subsidios no conlleva ninguna afectación física sobre la inversión, ni interfiere con el derecho de propiedad que puede caber a los Demandantes, ni significa transferencia al Estado de prerrogativa alguna sobre el control de los bienes, ni priva a los Demandantes de seguir ejerciendo su negocio. Equiparar el no otorgamiento de subsidios a residentes de un complejo habitacional con una expropiación implica —en contradicción con lo exigido por el DR-CAFTA— perder de vista el tipo de conducta analizada.
472. *Cuarto*, y en línea directamente con lo anterior, los Demandantes no han probado tampoco la interferencia con un derecho de propiedad sobre su inversión o un atributo propio del dominio conforme exige el DR-CAFTA. Al contrario, incluso si se asumiese como verdadera la afectación sobre el Préstamo OPIC (no lo es), lo que se habría visto afectado es un derecho personal (no real) que Inter-Mac International mantenía con OPIC a propósito del contrato de préstamo. Los atributos propios del dominio de la inversión siguen estando en cabeza de sus respectivos titulares, no sufriendo alteración alguna.
473. En síntesis, no es posible concluir que el otorgamiento o no de subsidios bajo los Programas ABA o AFD pueda ser equiparado a actos expropiatorios del Estado. Simplemente no interfieren con ninguna expectativa inequívoca respecto de la inversión, ni la privan de valor económico, ni tienen tampoco carácter propiamente expropiatorio.

ii. La supuesta omisión de otorgar créditos hipotecarios a largo plazo no reúne las condiciones de una expropiación indirecta

474. Los Demandantes también sugieren que la supuesta omisión de Honduras de otorgar créditos hipotecarios a largo plazo denominados en lempiras habría tenido un efecto expropiatorio sobre su inversión⁷⁹². Argumentan que ello habría impedido que los Demandantes pudiese vender las viviendas del Residencial⁷⁹³. No obstante, una vez más,

⁷⁹⁰ Ver *supra* § II.B.1.

⁷⁹¹ Al margen de esto, los Demandantes tampoco prueban cómo es que el monto específico que habrían implicado los subsidios habría tenido un impacto tal como para privar de valor a toda la inversión. Considerando que numerosos subsidios ya habían sido adjudicados, surge la necesidad de probar de qué manera el supuesto monto a ser recibido —que, nuevamente, no había un derecho de Inter-Mac Honduras a percibir— hubiese tenido la entidad de vaciar de valor un proyecto que supuestamente vale cientos de millones de dólares.

⁷⁹² Memorial de Demanda, ¶ 257.

⁷⁹³ Memorial de Demanda, ¶ 258.

los Demandantes se equivocan.

475. *Primero*, y al igual que en el caso anterior, no existen expectativas inequívocas ni razonables que puedan ser invocadas por los Demandantes en relación con los créditos hipotecarios. Este producto, según fue explicado por Honduras, se consolidó a partir del año 2014 y se hallaba previsto en algunos Programas específicos, pero siempre sujeto a condiciones.⁷⁹⁴ Es más, era la propia reglamentación la que limitaba el tipo de viviendas para los cuales podían solicitarse créditos, no siendo razonable una expectativa de que CONVIVIENDA o cualquier otra autoridad pública viole la reglamentación del Programa para otorgarles estos subsidios.
476. Por lo demás, ningún expediente o cualquier otro documento ha sido presentado por los Demandantes acerca de algún rechazo al otorgamiento de créditos hipotecarios bajo otros programas. En estas condiciones, simplemente resulta imposible conocer cuáles serían las expectativas que podrían haber tenido los Demandantes en cada uno de esos casos (de existir).
477. *Segundo*, es incorrecta la afirmación de los Demandantes acerca de que el impacto económico de la no obtención de créditos hipotecarios a largo plazo sería la imposibilidad de vender las viviendas del Residencial⁷⁹⁵. La prerrogativa de Inter-Mac Honduras de comercializar las viviendas es completamente independiente de la disponibilidad de créditos hipotecarios —o, a estos efectos, de cualquier tipo de asistencia financiera de origen privado o público. De hecho, así se hallaba estructurado todo el Proyecto de los Demandantes.
478. En efecto, ni en el Préstamo OPIC ni en el Contrato de Construcción, se hallaba previsto que Inter-Mac Honduras necesitaría el acceso a créditos hipotecarios para comercializar las viviendas⁷⁹⁶. Esto iba de suyo con el hecho de que, según vimos, para cuando se terminaron de construir las viviendas en junio de 2010 no existían en Honduras programas permanentes de créditos hipotecarios impulsados por el gobierno⁷⁹⁷. Es así que, tal como admite el Demandante Juan Carlos Arguello, Inter-Mac Honduras comercializó las

⁷⁹⁴ Por ejemplo, en el Programa ABC de CONVIVIENDA, los créditos hipotecarios únicamente se hallaban regulados para adquisición de viviendas nuevas. Lo anterior en el entendimiento de que se fomentaría así la construcción de nuevos desarrollos habitacionales y se incentivaría la generación de empleo. Ver *supra* § II.E.2

⁷⁹⁵ Memorial de Demanda, ¶ 258.

⁷⁹⁶ Ver *supra* § II.C.1.

⁷⁹⁷ Ver *supra* § II.C.1.

viviendas por más de cuatros años sin que quisiera existan programas en esta línea⁷⁹⁸.

479. *Tercero*, en este caso tampoco nos encontramos ante una medida de carácter expropiatorio. El otorgamiento o no de créditos hipotecarios a largo plazo no tiene ninguna relación con la disposición física del activo, ni con los derechos de propiedad de los Demandantes, ni con el control de la inversión. Una vez más, nos encontramos ante un intento de los Demandantes de sostener que la correcta o incorrecta aplicación de la política asistencial del Estado para con sus ciudadanos —estos son, los residentes en las viviendas— podía constituir una expropiación de una inversión internacional. No se trata del tipo de conductas para las cuales este estándar se encuentra previsto.
480. *Cuarto*, la supuesta imposibilidad de vender viviendas debido a la falta de créditos hipotecarios tampoco interfiere con derechos de propiedad de los Demandantes ni con los atributos esenciales del dominio. Dicha afectación lo que produce, en todo caso, sería una caída en el poder adquisitivo de ciertos residentes que ya no podrían acceder a una vivienda. Pero eso no implica una pérdida en los derechos de propiedad de quien vende la vivienda —en este caso, Inter-Mac Honduras— quien continúa teniendo su dominio sobre la cosa, y podrá elegir entre no venderla en este momento, venderla a una persona con más recursos, o bajar su precio.
481. Por lo tanto, también debe ser rechazado el intento de los Demandantes de atribuir efectos expropiatorios a la supuesta omisión de Honduras de proveer créditos hipotecarios a los residentes de Los Castaños.

iii. La supuesta omisión de prevenir los actos del Patronato Pro-Mejoramiento de Los Castaños de Choloma no reúne las condiciones de una expropiación indirecta

482. Los Demandantes también fundan su reclamo de expropiación en una supuesta omisión de la Policía Nacional y del Poder Judicial de asegurar la continua administración del Proyecto ante los presuntos actos de intimidación del Patronato, situación que habría derivado en la supuesta imposibilidad de ingresar al Residencial, lo cual les ha privado de usar y gozar de su inversión⁷⁹⁹. Sin embargo, tampoco nos encontramos aquí ante acción gubernamental alguna de carácter expropiatorio.

⁷⁹⁸ Ver *supra* § II.C.6.

⁷⁹⁹ Memorial de Demanda, ¶ 257.

483. *Primero*, y de forma preliminar, debe volver a destacarse la falta completa de prueba introducida al expediente por los Demandantes —más allá de sus propias declaraciones— que acredite la supuesta imposibilidad de acceder a los terrenos del Residencial. No consta a la República de Honduras que eso sea así y, en cualquier caso, de ello no se derivan las consecuencias que los Demandantes buscan extraer. En particular, no surge que se produzca una imposibilidad de usar y gozar de la inversión, continuando el Residencial siendo administrado por sus gerentes y administradores.
484. *Segundo*, y sin perjuicio de lo anterior, el sistema hondureño ha cumplido con las expectativas razonables ante manifestaciones sociales por un conflicto entre los desarrolladores de un complejo habitacional y los representantes de los residentes de Los Castaños. Conforme vimos, Honduras actuó con diligencia al desplegar cuerpos policiales al lugar de las manifestaciones a fines de cuidar el orden, atender las solicitudes de Inter-Mac Honduras de proveer refuerzos de Policía Nacional y procurar que se lleven a cabo actuaciones administrativas y judiciales⁸⁰⁰. Lo anterior sumado a la tramitación de procedimientos judiciales en contra de los acusados, los cuales aún se encuentran pendientes y siendo gestionados por las cortes hondureñas⁸⁰¹.
485. *Tercero*, los Demandantes no han probado el presunto impacto económico que la conducta imputada al Estado hondureño habría tenido sobre su inversión. Mientras que se limitan a afirmar que la omisión de Honduras impediría el uso y goce de la inversión, al mismo tiempo aceptan que siguen cobrando rentas de residentes de Los Castaños⁸⁰². Los Demandantes simplemente omiten probar una imposibilidad de vender el resto de las viviendas o seguirlas usufructuando por medio de sus administradores. Tampoco prueban que la supuesta imposibilidad se haya mantenido en el tiempo.
486. En esta línea, otro defecto crítico en el planteamiento expropiatorio de los Demandantes es que el supuesto impacto de la conducta estatal por la que reclaman no se condice con la inversión reclamada. Mientras que las acciones del Patronato afectarían —como máximo— a la explotación del Residencial (no lo hacen), los Demandantes reclaman por el valor total de mercado de las compañías Inter-Mac Honduras y Hola Realty. Pero el valor de estas sociedades no se encuentra necesariamente atado a la explotación del

⁸⁰⁰ Ver *supra* §§ II.H.2, II.H.3.

⁸⁰¹ Ver *supra* §§ II.H.2, II.H.3.

⁸⁰² Memorial de Demanda, ¶258.

Residencial. De tal manera, incluso si su explotación se viese afectada, ello no implica la privación total de valor de la inversión que aquí se demanda (las compañías).

487. *Cuarto*, tampoco nos encontramos aquí ante una acción gubernamental de carácter expropiatorio. Por las razones ya explicadas, cualquier omisión en que Honduras hubiese podido incurrir en la respuesta a actos de manifestaciones sociales (no se incurrió en ninguna omisión), no conlleva ninguno de los atributos típicos de un acto expropiatorio. Los Demandantes tampoco han demostrado lo contrario.
488. *Quinto*, e incluso si la omisión imputada al Poder Judicial hondureño pudiese tener carácter expropiatorio (no lo tiene), la reclamación resultaría evidentemente prematura. Tal como fue explicado por el tribunal arbitral en *Loewen c. EE. UU.*, la necesidad de contar con una decisión final del sistema judicial interno es una condición que debe hallarse presente siempre que se invoque un ilícito internacional con base en el alegado actuar del poder judicial del Estado receptor de la inversión⁸⁰³. Este es el caso, específico el tribunal en esa oportunidad, cuando se invoque un supuesto incumplimiento a la prohibición de expropiación —como aquí están haciendo los Demandantes⁸⁰⁴⁻⁸⁰⁵.
489. En consecuencia, las supuestas omisiones invocadas por los Demandantes tampoco equivalen a una expropiación en el presente caso. Además de sus falencias probatorias, la pretensión de los Demandantes no se basa en expectativas razonables, no identifica correctamente el supuesto impacto económico sobre la inversión, omite la falta de carácter expropiatorio de la conducta y resulta enteramente inadmisibles por no existir una decisión final del sistema judicial hondureño al resto.

iv. *La supuesta política de créditos hipotecarios de BANHPROVI como banco de primer piso no reúne las condiciones de una expropiación indirecta*

⁸⁰³ *Loewen Group, Inc. y Raymond L. Loewen c. Estados Unidos de América*, Caso CIADI Nro. ARB(AF)/98/3, Laudo, 26 de junio de 2003, ¶ 156 (RL-132).

⁸⁰⁴ *Loewen Group, Inc. y Raymond L. Loewen c. Estados Unidos de América*, Caso CIADI Nro. ARB(AF)/98/3, Laudo, 26 de junio de 2003, ¶ 156 (RL-132). Ver, también, *OOO Manolium Processing c. Bielorrusia*, Caso CPA Nro. 2018-06, Laudo Final, 22 de junio de 2021, ¶ 591 (RL-133).

⁸⁰⁵ En igual sentido, el Profesor Douglas explica que, siempre que la alegada responsabilidad internacional se encuentre fundada en un acto del poder judicial, no existirá violación alguna (y mucho menos daño) hasta tanto exista una decisión final y firme de parte del sistema en su totalidad, independiente de cuál sea el incumplimiento invocado por el inversor. No es posible evaluar la privación sufrida por una inversión si los procedimientos judiciales se encuentran en trámite. Es así que el mencionado autor correctamente concluye: “a claim for expropriation in respect of a first instance court decision is inadmissible”. Ver Z. Douglas, *International Responsibility For Domestic Adjudication: Denial Of Justice Deconstructed*, *International and Comparative Law Quarterly* (2014), pp. 893-894 (RL-33).

490. La última conducta presuntamente expropiatoria alegada por los Demandantes consiste en el dictado de la Resolución 292, por la que se derogó el producto financiero habilitado para dar créditos para viviendas usadas. Para los Demandantes, esta habría sido la conducta que culminó la expropiación compuesta supuestamente sufrida por su inversión, en la medida en que habría privado a los residentes de Los Castaños de acceder a créditos hipotecarios a largo plazo. Nuevamente, los Demandantes se equivocan.
491. *Primero*, y como se ha expuesto, BANHPROVI es una entidad bancaria que realiza actos comerciales. En su calidad de banco de primer piso, BANHPROVI diseña y ofrece productos financieros a la población. Las decisiones adoptadas por BANHPROVI en este rol, incluyendo su decisión de retirar del mercado un determinado producto, escapan por completo a las reglas de atribución en derecho internacional, no resultando atribuibles al Estado hondureño, ni habiendo sido demostrado por los Demandantes que lo sean⁸⁰⁶.
492. *Segundo*, si se fuese a considerar que las políticas de BANHPROVI sí son imputables al Estado, entonces el argumento igualmente falla porque no puede existir una expectativa inequívoca a que BANHPROVI mantenga inalterados sus productos financieros. De atribuirse sus actos al Estado, entonces BANHPROVI también goza del poder regulatorio necesario para llevar adelante su función, no pudiendo existir una expectativa a que la entidad deje de regular su propia actividad⁸⁰⁷. En este caso, no existió ningún compromiso específico de BANHPROVI a mantener la oferta del producto por más tiempo, debiéndose recordar que, a lo largo de su vigencia, no se recibió ninguna oferta formal por parte de Inter-Mac Honduras para acceder a sus beneficios⁸⁰⁸. Dicha empresa se limitó, como vimos, a discutir su precalificación con una oficina regional⁸⁰⁹.
493. *Tercero*, los Demandantes nuevamente fallan en sustentar el impacto económico sustancial y permanente presuntamente causado por la decisión de BANHPROVI respecto de su inversión. Según se explicó, la Resolución 292 no impidió el acceso a los créditos hipotecarios: los Demandantes confunden la baja de un producto específico ofrecido por BANHPROVI como banca de primer piso con los demás productos —incluyendo créditos hipotecarios— que BANHPROVI seguía gestionando como banca de segundo piso⁸¹⁰. El

⁸⁰⁶ Ver *supra* § IV.A.1.

⁸⁰⁷ Ver *supra* § IV.A.

⁸⁰⁸ Ver *supra* § IV.A.1.

⁸⁰⁹ Ver *supra* § II.G.2.

⁸¹⁰ Ver *supra* § II.G.2

impacto aludido por los Demandantes simplemente no es tal.

494. Con todo, no existe una correlación directa entre este hecho y el valor de la inversión reclamada⁸¹¹. La prerrogativa de Inter-Mac Honduras de comercializar las viviendas y explotar su supuesta inversión es completamente independiente de la disponibilidad de créditos hipotecarios —como a los que presuntamente los Demandantes alegan que BANHPROVI les impidió acceder. Dicha independencia se ve constatada en la estructuración económica del Proyecto, no hallándose previsto ni en el Préstamo OPIC ni en el Contrato de Construcción que Inter-Mac Honduras necesitaría el acceso a créditos hipotecarios para comercializar las viviendas⁸¹².
495. *Cuarto*, en este caso tampoco nos encontramos ante una medida de carácter expropiatorio. Estamos ante una entidad (BANHPROVI) que actuó como banco de primer piso y que, en ejercicio de su negocio y análisis comercial, decidió dar de baja para el público uno de sus productos financieros. Una vez más, no se trata de ningún tipo de acto que interfiera con los derechos de propiedad de los Demandantes, ni obstaculice físicamente la disposición del activo, ni tenga impacto alguno en el control que se puede hacer de la inversión.
496. En consecuencia, también debe ser rechazado el intento de los Demandantes de atribuir efectos expropiatorios al dictado de la Resolución 292 de BANHPROVI. Con esto, se pone al descubierto que ninguna de las conductas alegadas por los Demandantes en su Memorial de Demanda presenta cualquier de los factores básicos que impone considerar el DR-CAFTA para determinar la presencia de una expropiación indirecta, no interfiriéndose con expectativas inequívocas en la inversión, ni provocándose una deprivación sustancial en su valor, ni tratándose de medidas de carácter expropiatorio.
- c. En todo caso, el reclamo de expropiación de los Demandantes debe ser rechazado por hallarse basado en conductas referidas al diseño y la aplicación de regulaciones estatales
497. Según vimos, las Partes Contratantes del DR-CAFTA acordaron en el Artículo 4(b) del Anexo 10-C que “no constituyen expropiaciones indirectas los actos regulatorios no discriminatorios de una Parte que son diseñados y aplicados para proteger objetivos legítimos de bienestar público”⁸¹³. Esta excepción tutela el poder de policía que

⁸¹¹ Memorial de Demanda, ¶ 258.

⁸¹² Ver *supra* §§ II.C.1, II.G.2.

⁸¹³ Ver *supra* § IV.C.1.

corresponde a los Estados a efectos de legislar y hacer cumplir su legislación dentro de sus territorios⁸¹⁴. Así, en el supuesto en que se considerase que las omisiones imputadas por los Demandantes a Honduras constituyen “actos” o “acciones” del Estado (no lo son), de cualquier forma quedarían abarcados por la referida exclusión.

498. En este caso, eso es precisamente lo que ocurre. Todas las conductas imputadas por los Demandantes a Honduras en relación con el sistema de subsidios refieren a cuestiones regulatorias propias del poder de policía del Estado hondureño. Se trata derechamente de situaciones en que lo que se produjo fue la aplicación o implementación de normas dirigidas a proteger objetivos legítimos de bienes públicos, sin que haya existido discriminación alguna en la persecución de dicha tarea. Veamos caso por caso.
499. *Primero*, en lo que respecta al otorgamiento de subsidios bajo el Programa ABA, hemos visto que todo el actuar de CONVIVIENDA estuvo sujeto a la aplicación de la reglamentación aplicable, otorgándose subsidios según las condiciones de elegibilidad impuestas y los límites de fondos disponibles⁸¹⁵. De hecho, los Demandantes no han señalado un solo expediente en el que CONVIVIENDA haya rechazado incorrectamente el otorgamiento de un subsidio a un residente de Los Castaños (lo cual, en todo caso, tampoco sería en modo alguno suficiente para tener por establecida una expropiación).
500. La pretensión —aquí planteada por los Demandantes— de que se considere a la aplicación del Programa ABA como una medida expropiatoria atenta directamente contra el poder de policía tutelado por el Anexo 10-C del DR-CAFTA. Contrario a lo que dicha disposición garantiza, la posición de los Demandantes asume que Honduras debería inaplicar su propia regulación interna relativa a los subsidios de vivienda, otorgándoles a ellos un trato preferencial bajo riesgo de que —de no hacerlo— se consideren expropiados. Esta pretensión, además, socavaría el objetivo de bienestar público que el Anexo 10-C protege, ya que fondos públicos deberían ser dados a residentes que no cumplen con condiciones de elegibilidad por sobre individuos que sí lo hacen.⁸¹⁶
501. *Segundo*, y en la misma línea, también resulta un ejercicio legítimo del poder de policía de

⁸¹⁴ Ver *supra* § IV.C.1.

⁸¹⁵ Ver *supra* § II.F.6.

⁸¹⁶ Por lo demás, no se encuentra controvertido que la aplicación del Programa ABA no resultó en absoluto discriminatoria, no habiendo los Demandantes planteado argumento alguno en tal sentido. Tampoco podrían hacerlo. Conforme vimos, Inter-Mac Honduras, en su condición de desarrollador del Residencial, fue beneficiaria de la amplia mayoría de los bonos disponibles para todo el Programa, muy por encima del resto de los desarrolladores de proyectos habitacionales en Honduras.

Honduras las limitaciones dispuestas en su regulación para el otorgamiento de créditos hipotecarios a largo plazo. Una vez más, en este punto, los Demandantes se limitan a atacar la supuesta falta de otorgamiento de estos créditos, pero sin señalar un solo expediente por el que autoridades hondureñas hubiesen incorrectamente rechazado una solicitud formulada por Inter-Mac Honduras al respecto⁸¹⁷. El Estado se limitó a aplicar las condiciones establecidas en su propia reglamentación, orientada a satisfacer un interés público, lo cual no puede ser considerado un acto expropiatorio en caso alguno.

502. *Tercero*, misma lógica debe aplicarse en relación con el otorgamiento de fondos para construcción conforme el Programa AFD. Pese al intento de los Demandantes de afirmar que Honduras les habría negado el acceso a fondos, simplemente omitieron acreditar el cumplimiento de las condiciones que el propio Programa AFD les imponía, incluyendo —por ejemplo— el otorgamiento de la correspondiente garantía en favor de BANHPROVI como paso previo al desembolso. De hecho, según registros internos del Estado, fue la propia Inter-Mac Honduras la que, luego de solicitar múltiples prórrogas de plazo, dejó caducar el procedimiento.
503. Tampoco se evidencia aquí aplicación discriminatoria alguna de la regulación vigente. Pese al intento de los Demandantes de sostener lo contrario⁸¹⁸, como explicaremos *infra*, ningún trato discriminatorio existió en la implementación del Programa AFD. De hecho, ni los Demandantes han siquiera alegado, o probado, que Honduras haya otorgados subsidios a desarrolladores en una situación análoga a la de Inter-Mac Honduras, esto es, una situación en que no se cumplía con las condiciones exigidas por la reglamentación.
504. *Cuarto*, y en lo que concierne al dictado de la Resolución 292, la pretensión de los Demandantes interfiere directamente con el diseño de una regulación. Contrario a lo que deja a salvo el Anexo 10-C del DR-CAFTA, al argumento planteado en el Memorial de Demanda subyace la imposibilidad de BANHPROVI de alterar sus propias regulaciones, aun cuando esto sea necesario para perseguir un fin de bienestar público —tal como era el caso aquí atendido la falta de eficiencia del producto anterior, en los términos expuestos por el propio BANHPROVI⁸¹⁹.
505. En este punto, y como también veremos en detalle *infra*, los Demandantes se equivocan al

⁸¹⁷ Ver *supra* § II.F.6.

⁸¹⁸ Ver Memorial de Demanda, § V.D.

⁸¹⁹ Ver *supra* § II.G.2.

afirmar que la modificación habría estado impulsada por algún motivo discriminatorio. El hecho de que se haya permitido a 23 aplicantes continuar con el proceso por ya estar sus solicitudes en proceso de documentación no conlleva una discriminación hacia los residentes de Los Castaños. En contraste con esos casos, al momento del dictarse la resolución, Inter-Mac Honduras no contaba con solicitudes en proceso de documentación ni se hallaba en la misma situación que el resto de los desarrolladores presentados al Programa AFD.

506. En síntesis, de lo expuesto hasta aquí se desprende que cualquiera de estas supuestas conductas impugnadas por los Demandantes forma parte del ejercicio legítimo de poder de policía del Estado hondureño, tanto para aplicar una determinada regulación como para implementar una nueva. En los términos del Artículo 4(b) del Anexo 10-C del DR-CAFTA ninguna de estas supuestas conductas es susceptible de constituir una expropiación indirecta bajo el Tratado.

D. HONDURAS NO DISCRIMINÓ A LOS DEMANDANTES Y SUS INVERSIONES EN VIOLACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 10.3 Y 10.4 DEL TRATADO

507. Incluso si el Tribunal considerara que cuenta con jurisdicción *ratione voluntatis* para conocer de los reclamos formulados bajo los Artículos 10.3 y 10.4 del Tratado, dichos reclamos deben ser igualmente rechazados⁸²⁰.
508. Como se demostrará, (1) los Demandantes no han logrado acreditar trato discriminatorio alguno que constituya una violación a los Artículos 10.3 y 10.4 del DR-CAFTA y (2) no corresponde la aplicación de la cláusula de la nación más favorecida contenida en el Tratado a efectos de incorporar el Artículo 2.2 del TBI Honduras–Reino Unido. Finalmente, incluso si se asumiera que tal importación es posible, tampoco existiría (2.a) violación del estándar de justo y equitativo o (2.b) a la cláusula paraguas.

1. Honduras no otorgó a los Demandantes un trato menos favorable que a inversores hondureños o extranjeros

509. Los Demandantes sostienen que Honduras habría violado tanto la obligación de trato nacional (Artículo 10.3) como de trato de la nación más favorecida (Artículo 10.4) del DR-CAFTA. En particular, afirman que Honduras les otorgó un trato menos favorable que el dispensado a desarrolladores hondureños y otros desarrolladores extranjeros en

⁸²⁰ Ver *supra* § III.

‘circunstancias similares’⁸²¹. En particular, argumentan que Honduras habría actuado de manera discriminatoria al (i) negarse a emitir hipotecas a los residentes del Proyecto mientras aprobaba hipotecas para viviendas ‘usadas’ de otros proyectos⁸²²; y (ii) rehusar la entrega de subsidios bajo el Programa AFD cuando otros proyectos si obtuvieron desembolsos⁸²³.

510. Como es sabido, los Artículos 10.3 y 10.4 del DR-CAFTA establecen obligaciones comparativas que prohíben diferencias de trato basadas en la nacionalidad del inversor respecto de inversores o inversiones que se encuentren “en circunstancias similares”⁸²⁴. La doctrina y los laudos arbitrales han interpretado estas normas como estándares paralelos que requieren un análisis esencialmente similar⁸²⁵. Respecto de dicho análisis se ha dicho que:

A [national or most favored nation] treatment obligation accords a relative or contingent standard of treatment: it does not bestow an absolute or minimum standard of treatment. The [national or most favored nation] treatment standard is an empty shell that obtains substantive content in relation to the treatment afforded to someone or something else. The legal analysis involves a comparison between the host state's treatment of domestic and foreign investors or domestic and foreign investments. Unlike an absolute or minimum standard of treatment provision (e.g., expropriation and fair and equitable treatment), the [national or most favored nation] treatment standard does not have any intrinsic substantive content. The required standard of treatment depends on the treatment of the applicable treaty-defined comparator⁸²⁶.

511. Tanto respecto del trato nacional como de la nación más favorecida, el foco está en

⁸²¹ Memorial de Demanda, ¶ 275.

⁸²² Memorial de Demanda, ¶ 273.

⁸²³ Memorial de Demanda, ¶ 274.

⁸²⁴ DR-CAFTA, Artículos 10.3 y 10.4 (**RL-192**)

⁸²⁵ A, Newcombe y L, Paradell, *Law and Practice of Investment Treaties: Standards of Treatment* (Kluwer Law International, 2009), p. 224 (“*MFN and national treatment are both relative standards that prohibit discrimination between investors and/or investment. In both cases, the comparison made between the treatment of two investors or investments requires the identification of the applicable comparator and an assessment of whether the investor or investment at issue has been accorded less favourable treatment. As a result, MFN treatment analysis shares many similarities with the national treatment analysis*”) (**RL-136**); *Parkerings-Compagniet As v. República de Lituania*, Caso CIADI No. ARB/05/8, Laudo, 11 de septiembre de 2007, ¶ 366 (**RL-80**); *Grand River Enterprises Six Nations, Ltd., y otros c. Estados Unidos de América*, CNUDMI, Laudo Final, 12 de enero de 2011, ¶166 (**RL-169**); *Michael Ballantine y Lisa Ballantine c. República Dominicana*, Caso CPA No. 2016-17, Declaración de Estados Unidos, 6 de julio de 2018, 3 de septiembre de 2019, ¶ 12 (**RL-54**).

⁸²⁶ A, Newcombe y L, Paradell, *Law and Practice of Investment Treaties: Standards of Treatment* (Kluwer Law International, 2009), pp. 148-149 (**RL-136**); R, Dolzer, U, Kriebaum y C, Schreuer, *Principles of International Investment Law*, 3rd edition (Oxford University Press, 2022), p. 253 (**RL-82**).

determinar, conforme el estándar originado en la jurisprudencia del TLCAN⁸²⁷:

- Si existe un comparador relevante que se encuentre en circunstancias similares, entendiendo dicho concepto como un sujeto que opere en el mismo sector empresarial, compita en términos de bienes o servicios y esté sujeto a un régimen jurídico o requisitos reglamentarios comparables⁸²⁸. Dicho sujeto de comparación debe encontrarse claramente delimitado e identificado, con evidencia que sustente tal invocación⁸²⁹.
- Si el trato otorgado al inversor fue menos favorable que el dispensado al comparador nacional o extranjero. La intención no es decisiva ni esencial para determinar la existencia de discriminación⁸³⁰, sino que el foco se encuentra en el efecto de la conducta del Estado sobre un inversor o una inversión concretos⁸³¹
- Finalmente, en caso de que efectivamente hubiera existido un trato desigual, si cualquier diferencia de trato se encuentra justificada en objetivos regulatorios o de interés público⁸³².

512. En tanto la ausencia de circunstancias similares conlleva el rechazo de todo reclamo⁸³³, el inversor tiene la carga expresa de identificar expresamente el o los sujetos de comparación,

⁸²⁷ R, Dolzer, U, Kriebaum y C, Schreuer, *Principles of International Investment Law*, 3rd edition (Oxford University Press, 2022), p. 254(RL-82), A, Reinisch y C, Schreuer, *International Portection Of Investments* (Cambridge University Press, 2020), ¶¶ 154-156 (RL-137); *Archer Daniels Midland Co. Y Tate & Lyle Ingredients Americas, Inc. c. Estados Unidos Mexicano*, Caso CIADI No. ARB(AF)/04/05, 21 de noviembre de 2007, ¶196 (RL-135).

⁸²⁸ *Apotex INC. c. Estados Unidos.*, Caso CIADI No. UNCT/10/12, Laudo sobre jurisdicción y admisibilidad del 14 de junio de 2013, ¶ 705(RL-96), *Archer Daniels Midland Co. Y Tate & Lyle Ingredients Americas, Inc. c. Estados Unidos Mexicano*, Caso CIADI No. ARB(AF)/04/05, 21 de noviembre de 2007, ¶ 199 (RL-135).

⁸²⁹ *Railroad Development Corporation (RDC) c. República de Guatemala*, Caso CIADI No. ARB/07/23, Laudo final, 29 de junio de 2012, ¶ 154 (RL-131)

⁸³⁰ *Siemens A.G. c. República de Argentina*, Caso CIA|DI No. ARB/02/8, 6 de febrero de 2007, ¶ 321 (RL-154); *Archer Daniels Midland Co. Y Tate & Lyle Ingredients Americas, Inc. c. Estados Unidos Mexicano*, Caso CIADI No. ARB(AF)/04/05, 21 de noviembre de 2007, ¶ 209 (RL-135); A, Newcombe y L, Paradell, *Law and Practice of Investment Treaties: Standards of Treatment* (Kluwer Law International, 2009), p. 183 (RL-136).

⁸³¹ A, Newcombe y L, Paradell, *Law and Practice of Investment Treaties: Standards of Treatment* (Kluwer Law International, 2009), pp. 182-183(RL-136); *S.D. Myers, Inc. c. Gobierno de Canadá*, UNCITRAL, Laudo Parcial sobre Fondo, ¶209 (RL-47).

⁸³² R, Dolzer, U, Kriebaum y C, Schreuer, *Principles of International Investment Law*, 3rd edition (Oxford University Press, 2022), p. 259(RL-82); *GAMI Investments Inc. c. Estados Unidos Mexicanos*, Caso CNUDMI, Laudo final, de 15 de noviembre de 2004, Presentación de Estados Unidos de América, ¶ 114 (RL-36); *Pope & Talbot c. Canadá*, UNCITRAL, Laudo sobre Daños, ¶ 78 (RL-158).

⁸³³ A, Reinisch y C, Schreuer, *International Portection Of Investments* (Cambridge University Press, 2020), ¶¶ 414, 416 (RL-137); *Archer Daniels Midland Co. Y Tate & Lyle Ingredients Americas, Inc. c. Estados Unidos Mexicano*, Caso CIADI No. ARB(AF)/04/05, 21 de noviembre de 2007, ¶ 196 (RL-135).

demostrar que están en circunstancias similares y que recibieron un trato menos favorable que ellos⁸³⁴. Conforme correctamente señaló el tribunal del caso *Al Tamimi c. Oman*:

[P]urely anecdotal evidence proves very little on its own. The Claimant has not adduced any objective or quantifiable evidence to show that his quarry was treated in a manner different from that accorded to domestic investors in " *like circumstances* " (...) The Claimant must point to evidence that a domestic operator which possessed the same or substantially similar approvals as the Claimant, and carried out the same or substantially similar material conduct (...) was treated less harshly or according to a different standard⁸³⁵.

513. Aun cuando los Demandantes correctamente señalan el estándar aplicable para el análisis de los Artículos 10.3 y 10.4 del DR-CAFTA⁸³⁶, lo cierto es que no cumplen con las condiciones que ellos mismos han sentado.
514. *Primero*, respecto de que Honduras no emitió hipotecas a residentes de Los Castaños mientras que, supuestamente, sí las habría otorgado a residentes de “otros proyectos”⁸³⁷, los Demandantes fallan *ab initio* en definir cuál es el punto de comparación correspondiente. En este caso, el comparador adecuado sería una entidad hondureña (para el Artículo 10.3) o de otro Estado (para el Artículo 10.4) que, al igual que Inter-Mac, estuviera certificada por CONVIVIENDA como desarrollador o IIE en el marco del Programa ABA y ejecutara un proyecto de vivienda social. Sin embargo, los Demandantes no identifican ningún desarrollador —hondureño o extranjero— que reúna estas características y cuyas viviendas hubieran recibido créditos hipotecarios en circunstancias similares.
515. En su lugar, se apoyan en la Resolución 292 de BANHPROVI que, como vimos, no refiere a proyectos ni a desarrolladores, sino a un producto financiero específico bajo banca de primer piso orientado exclusivamente a beneficiarios finales⁸³⁸. La Resolución se limita a citar a veintitrés personas que se presentaron en diferentes agencias de BANHPROVI y solicitaron un crédito hipotecario para adquisición de vivienda usada, cuyos trámites

⁸³⁴ A, Reinisch y C, Schreuer, *International Protection Of Investments* (Cambridge University Press, 2020), ¶¶ 414, 416 (RL-137); R, Dolzer, U, Kriebaum y C, Schreuer, *Principles of International Investment Law*, 3rd edition (Oxford University Press, 2022), p. 261 (RL-82).

⁸³⁵ *Adel A Hamadi Al Tamimi c. Sultanato de Omán*, Caso CIADI Nro. ARB/11/33, Laudo, 3 de noviembre de 2015, ¶ 463 (RL-48).

⁸³⁶ Memorial de Demanda, ¶¶ 267-270.

⁸³⁷ Memorial de Demanda, ¶ 273.

⁸³⁸ Ver *supra* § II.G.2.

BANHPROVI proseguiría pese a la derogación del destino de compra a futuro⁸³⁹.

516. En ausencia de un comparable adecuado, no es posible analizar si efectivamente existió un trato diferencial o menos favorable hacia los Demandantes. La Resolución no demuestra —y los Demandantes tampoco aportaron evidencia alguna— que dichas personas (i) integraran un desarrollo habitacional sujeto a las mismas obligaciones regulatorias, a los mismos procesos de verificación o a los mismos requisitos que Inter-Mac; y (ii) hubieran efectivamente accedido a créditos hipotecarios en un contexto comparable.
517. *Segundo*, tampoco prospera la afirmación de que Honduras habría actuado de manera discriminatoria al no otorgar subsidios a Inter-Mac Honduras bajo el Programa AFD mientras si los concedió a otros desarrolladores hondureños y extranjeros⁸⁴⁰. Nuevamente, los Demandantes no identifican el punto de comparación apropiado. Este no es, como sugieren, cualquier desarrollador que en algún momento hubiera recibido recursos del Programa AFD sino un desarrollador que, al igual que Inter-Mac Honduras, estuviera en una posición equivalente frente a los procesos de verificación, revisión y cumplimiento de los requisitos previstos en el Programa AFD. Los Demandantes no identifican ningún desarrollador hondureño o extranjero que, pese a solo contar con la Declaración de Prefactibilidad Técnica y sin haber constituido la garantía bancaria requerida, hubiera recibido subsidios. En lugar de identificar un proyecto efectivamente comparable, los Demandantes se limitan a señalar que en el año 2017 catorce proyectos obtuvieron desembolsos bajo el Programa AFD⁸⁴¹. Dichos proyectos no se encontraban en similar circunstancia que Inter-Mac Honduras, en tanto sí habían presentado toda la documentación pertinente⁸⁴², habilitando el efectivo desembolso de fondos.
518. Sin perjuicio de que el reclamo de los Demandantes debe ser rechazado por la sola omisión de establecer un comparador, incluso si se tomara *arguendo* la comparación sugerida, el resultado sería el mismo: Inter-Mac Honduras recibió exactamente el mismo trato que todos los desarrolladores que se encontraban en su misma situación procedimental, pues ningún proyecto que no hubiera alcanzado la etapa habilitante —incluida la obtención de la precalificación técnica y el posterior avance hacia el registro— recibió subsidios bajo el

⁸³⁹ Resolución-CD-292-39/2022 del Consejo Directivo del BANHPROVI, 4 de octubre de 2022 (**R-82**).

⁸⁴⁰ Memorial de Demanda, ¶ 274.

⁸⁴¹ Memorial de Demanda, ¶ 274

⁸⁴² Primera Declaración de Héctor Estrada, 15 de diciembre de 2025, (**R-136**).

Programa AFD⁸⁴³.

519. En definitiva, los Demandantes no han demostrado ninguno de los elementos necesarios para sostener una alegación de discriminación bajo los Artículos 10.3 y 10.4 del DR-CAFTA. El trato recibido por Inter-Mac Honduras fue idéntico al otorgado a todos los desarrolladores que se encontraban en la misma situación regulatoria y documental, y las decisiones adoptadas por CONVIVIENDA y BANHPROVI respondieron exclusivamente a criterios técnicos y procedimentales, ajenos a la nacionalidad de los inversores.

2. Los Demandantes no pueden valerse del Artículo 2.2. del TBI entre Honduras y el Reino Unido a los efectos de su reclamo

520. En un último intento por atribuir responsabilidad internacional a Honduras por conductas del todo lícitas, los Demandantes buscan valerse de la cláusula de la nación más favorecida prevista en el Artículo 10.4 del DR-CAFTA para importar estándares sustantivos de protección que el Tratado no tiene: (i) un estándar autónomo de trato justo y equitativo; y (ii) una cláusula paraguas⁸⁴⁴. Sin embargo, el Artículo 10.4 no constituye una carta blanca para modificar el texto del DR-CAFTA acordado por las Partes Contratantes, existiendo límites que regulan su aplicación.
521. La primera limitación a estos efectos está dada por el Artículo 10.13 del DR-CAFTA, que excluye la aplicación de la cláusula de la nación más favorecida a subsidios otorgados por una parte, incluyendo préstamos, garantías y seguros⁸⁴⁵. Como vimos en § III.E, el reclamo de los Demandantes se encuentra expresamente excluido de la aplicación del Artículo 10.4 en virtud de la naturaleza de lo invocado, por lo que no corresponde al Tribunal su utilización⁸⁴⁶.
522. Sin perjuicio de lo anterior, el propio Artículo 10.4 del DR-CAFTA limita la aplicación de la cláusula de la nación más favorecida a situaciones en las que un inversor se encuentre en “circunstancias similares”⁸⁴⁷. A diferencia de otras cláusulas de la nación más favorecida que se aplican a “todas las materias” o “en todos los aspectos”, esta redacción restringe la cláusula a supuestos de discriminación y no autoriza a incorporar obligaciones

⁸⁴³ Primera Declaración de Héctor Estrada, 15 de diciembre de 2025, (R-136).

⁸⁴⁴ Memorial de Demanda ¶¶ 276-277.

⁸⁴⁵ DR-CAFTA, Artículo 10.13.5(b) (RL-192)

⁸⁴⁶ *Mesa Power Group LLC c. Canada*, Caso PCA No. 2012-17, Laudo, 24 de marzo de 2016, ¶ 507 (RL-44); *ADF Group Inc. c. Estados Unidos de América*, Caso CIADI Nro. ARB (AF)/00/1, Laudo, 9 de enero de 2003, ¶ 196 (RL-57).

⁸⁴⁷ DR-CAFTA, Artículo 10.4. (RL-192)

sustantivas de un tercer tratado. En este sentido:

The wording of the MFN provision in this case, unlike other MFN clauses, does not refer to "*all matters*" or to be applied "*in all respects*". Rather, it clearly states that its scope of application is restricted to where the investors are in a "*similar situation*". (...) the wording of Article II(2), requiring such factually similar situation, does not entitle Claimants to rely on the MFN provision to import substantive standards of protection from a third-party treaty which are not included in the BIT, and to rely on such standards in the present Arbitration.⁸⁴⁸

523. Esta conclusión se ajusta a lo establecido en el principio *ejusdem generis* consagrado en el Proyecto de Artículos sobre Cláusulas de la Nación Más Favorecida de las Naciones Unidas. De acuerdo con el Artículo 9(1), "the beneficiary (...) acquires, (...) only those rights which fall within the limits of the subject matter of the clause"⁸⁴⁹.
524. Asimismo, aquel que busque valerse de una cláusula de la nación más favorecida debe justificar cómo el texto que busca importar es más favorable que el que recibe⁸⁵⁰. Ello no ha ocurrido en el presente caso, por lo que los Demandantes no pueden valerse del texto del TBI Honduras-Reino Unido.
525. *Primero*, y sin perjuicio de que los Demandantes no han demostrado —o siquiera intentado demostrar— que la regulación del trato justo y equitativo del TBI Honduras-Reino Unido sea más favorable que la receptada en el DR-CAFTA, lo cierto es que de haberlo hecho esto tampoco sería procedente. En efecto, el Artículo 10.4 del DR-CAFTA no permite la incorporación de un estándar autónomo de trato justo y equitativo, presente en el TBI Honduras-Reino Unido, en reemplazo de la intención expresa de adoptar el nivel mínimo de trato del derecho internacional consuetudinario⁸⁵¹.
526. En un escenario en el que no existen dudas respecto de la opinión constante de las Estados Parte del DR-CAFTA de limitar el trato justo y equitativo al nivel mínimo de trato⁸⁵², tal intención no puede ser anulada por la importación de una definición contraria. Menos aun

⁸⁴⁸ *Muhammet Çap & Sehil İnşaat Endustri ve Ticaret Ltd. Sti. c. Turkmenistan*, Caso CIADI No. ARB/12/6, Laudo, 4 de mayo de 2021, ¶¶ 790, 793 (RL-140); *İçkale İnşaat Limited Şirketi c. Turkmenistan*, Caso CIADI No. ARB/10/24, Laudo, 8 de marzo de 2016, ¶ 329 (RL-139).

⁸⁴⁹ Proyecto de Artículos sobre Cláusulas de la Nación Más Favorecida de las Naciones Unidas (1968), Artículo 9(1) (RL-141).

⁸⁵⁰ *The Lopez-Goyne Family Trust y otros c. República de Nicaragua*, Caso CIADI No. ARB/17/44, Laudo, 1 de marzo de 2023, ¶ 431 (RL-25).

⁸⁵¹ Convención de Viena sobre Derecho de los Tratados, Artículos 31-32 (RL-1).

⁸⁵² Ver *supra* § IV.A.1.

cuando el TBI Honduras-Reino Unido data de una década antes del DR-CAFTA⁸⁵³. Si los Estados Parte hubieran querido incluir una norma sin limitación, podrían haber utilizado la definición que se encontraba disponible, pero decidieron no hacerlo y optar por referir al derecho internacional consuetudinario⁸⁵⁴.

527. En la misma línea, cabe destacar que al momento de la firma del DR-CAFTA (2004), todos los Estados Parte ya habían celebrado tratados bilaterales de inversión que contenían definiciones más amplias o estándares más elevados en materia de trato justo y equitativo⁸⁵⁵. La incorporación unánime por los instrumentos anteriores al DR-CAFTA refuerza la conclusión que, a la hora de negociar el Tratado, los Estados Parte eligieron deliberadamente no adoptar un estándar autónomo de TJE y, en cambio, circunscribir el trato justo y equitativo al nivel mínimo de trato del derecho internacional consuetudinario. Aceptar la tesis de aplicación de la cláusula de la nación más favorecida de los Demandantes implicaría que, pese a su inclusión expresa, el NMT nunca habría tenido operatividad. En tanto desde la entrada en vigor del DR-CAFTA todos los Estados ya reconocían a inversores de terceros países un estándar más elevado en otros tratados, la elección consciente de los Estados Parte de adoptar una cláusula limitada en el DR-CAFTA lo que dejaría sin efecto útil.
528. *Segundo*, porque el principio *ejusdem generis* impide la incorporación de provisiones sustantivas que no se encuentran presentes en el DR-CAFTA⁸⁵⁶, como ocurre con la

⁸⁵³ El TBI Honduras-Reino Unido fue suscrito el año 1993. *Ver* Convenio entre el Gobierno del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte y el Gobierno de la República de Honduras sobre el Fomento y la Protección de Inversiones de Capital (1993) (RL-146).

⁸⁵⁴ T, Cole, *The Boundaries of Most Favored Nation Treatment in International Investment Law*, 33 MICH. J. INT'L L. (2004), p. 537 (“Parties usually cannot plausibly be understood to have intended an MFN clause in an investment treaty to grant the beneficiary of the clause access to more favorable provisions present in other investment treaties already in effect when the Basic Treaty came into force. Consequently, even where the text of the MFN clause would itself seem to allow such an application, the clear intent of the parties should be taken to override the language of the clause”) (RL-142).

⁸⁵⁵ Tratado entre el Gobierno de la República de Costa Rica y el Gobierno de la República Federal de Alemania sobre el Fomento y Recíproca Protección de Inversiones (2000), Artículo 2° (RL-143); Acuerdo entre el Gobierno de la República de El Salvador y el Gobierno del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte para la Promoción y Protección de Inversiones (1999), Artículo 2° (RL-144); Tratado de Libre Comercio entre la República de Guatemala y la República de China (Taiwán) (1999), Artículo 2° (RL-145); Convenio entre el Gobierno del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte y el Gobierno de la República de Honduras sobre el Fomento y la Protección de Inversiones de Capital (1993), Artículo 2° (RL-146); Acuerdo entre el Gobierno del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte y el Gobierno de la República de Nicaragua para la Promoción y Protección de las Inversiones (1996), Artículo 2° (RL-147); y Tratado sobre el Tratamiento y la Protección de las Inversiones entre Estados Unidos y la República de Panamá (1982), Artículo 2° (RL-148).

⁸⁵⁶ *Muhammet Çap & Sehil İnşaat Endustri ve Ticaret Ltd. Sti. c. Turkmenistan*, Caso CIADI No. ARB/12/6, Laudo, 4 de mayo de 2021, ¶¶ 790, 793 (RL-140); *İçkale İnşaat Limited Şirketi c. Turkmenistan*, Caso CIADI No. ARB/10/24, Laudo, 8 de marzo de 2016, ¶ 329 (RL-139).

cláusula paraguas receptada en el Artículo 2.2. del TBI Honduras-Reino Unido. Conforme señaló EE. UU. en un arbitraje regido también por el DR-CAFTA:

[A] Party does not accord “treatment” through the mere existence of provisions in its other international agreements such as conditions to consent, procedural provisions, umbrella clauses, or clauses that impose autonomous fair and equitable treatment standards. Treatment accorded by a Party could include, however, measures adopted or maintained by a Party in connection with carrying out its obligations under such provisions.⁸⁵⁷

529. En suma, el DR-CAFTA no permite la incorporación pretendida por los Demandantes, por lo que el Tribunal debe resolver esta controversia exclusivamente conforme a los estándares expresamente incluidos en el texto del Tratado. Sin embargo, aun si, *arguendo*, el Tribunal concluyera que el Artículo 10.4 del DR-CAFTA permite incorporación del Artículo 2.2 del TBI Honduras-Reino Unido, lo cierto es que dicha cláusula tampoco ha sido violada.

a. Honduras no ha violado el estándar de trato justo y equitativo receptado en el Artículo 2.2. del TBI Honduras-Reino Unido

530. Tal como se desarrolla en detalle en §IV.A.2, los hechos del caso demuestran que Honduras actuó de forma razonable, no discriminatoria, transparente y consistente con el marco regulatorio aplicable, que no violó expectativa legítima alguna, así como tampoco existió denegación de justicia o violación al estándar de protección y seguridad plenas. En consecuencia, incluso bajo la hipótesis más favorable a los Demandantes, su reclamo por trato justo y equitativo no podría prosperar.

b. Honduras no ha violado la cláusula paraguas incluida en el Artículo 2.2. del TBI Honduras-Reino Unido

531. El Artículo 2.2. del TBI Honduras-Reino Unido incluye una cláusula paraguas que establece que “[e]ach Contracting Party shall observe any obligation it may have entered into with regard to investments of nationals or companies of the other Contracting Party”⁸⁵⁸. Su aplicación presume la existencia de una obligación específica del Estado, y

⁸⁵⁷ *Fernando Paiz Andrade y Anabella Schloesser de León de Paiz c. República de Honduras*, Caso CIADI No. ARB/23/43, Declaración de los Estados Unidos, 20 de marzo de 2025, ¶ 5 (RL-149); *Latam Hydro LLC y CH Mamacocha S.R.L. c. República de Perú*, Caso CIADI No. ARB/19/28, Declaración de Estados Unidos, 19 de noviembre de 2021, ¶ 42 (RL-150).

⁸⁵⁸ Convenio entre el Gobierno del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte y el Gobierno de la República de Honduras sobre el Fomento y la Protección de Inversiones de Capital (RL-146).

no meros comentarios o comunicaciones⁸⁵⁹.

532. La jurisprudencia arbitral es conteste en establecer que esto conlleva la existencia de una obligación legal específica que no se ‘internacionaliza’⁸⁶⁰. Al respecto el comité de anulación del caso *CMS c. Argentina*, al analizar una cláusula paraguas con un contenido similar al TBI Honduras-Reino Unido, dispuso expresamente que

El efecto de la cláusula paraguas no es transformar la obligación en que se basa en algo distinto; el contenido de la obligación se mantiene inalterado, tal como su derecho aplicable. Si esto es así, pareciera que las partes de la obligación (i.e., las personas vinculadas por ella y facultadas para basarse en ella) tampoco son afectadas en razón de la cláusula paraguas.⁸⁶¹

533. Esta última noción de que la cláusula paraguas solo permite al inversor valerse de las obligaciones de las que es titular ha sido ratificada por múltiples tribunales arbitrales⁸⁶². En efecto, un accionista no puede invocar derechos contractuales de las compañías que controla⁸⁶³. En este sentido:

The obligation to observe an undertaking is owed by the State that has given the undertaking. It is owed to the party to which the undertaking has been given. It is not a freely transferrable obligation, (...) An undertaking is likewise owed to the identified beneficiary of the undertaking. Under international law, merely because a State may owe an obligation to observe an undertaking given to a company does not mean that the State also owes that same obligation to observe the undertaking to that company’s shareholders. Of course, that principle is subject to any specific transfer provisions, such as in agreements to extend the benefit of the undertaking to shareholders, affiliates, heirs or assignees⁸⁶⁴.

534. Asimismo, se ha interpretado que cuando el contrato del cual pretende valerse el inversor posee una cláusula de elección de foro, corresponde deferir a ella. En efecto

[L]a cuestión más amplia, a la luz del principio fundamental de que debe respetarse la autonomía y la voluntad de las partes, consiste en que las partes de un contrato no están facultadas para elegir las partes del contrato que quieren incorporar a una “cláusula paraguas”, (...), ignorando las otras (...) Permitir a

⁸⁵⁹ *RWE Innogy GMBH y RWE Innogy Aersa S.A.U. c. Reino de España*, Caso CIADI No. ARB/14/34, Laudo, 18 de diciembre de 2020, ¶ 677 (RL-152).

⁸⁶⁰ *Toto Costruzioni Generali S.P.A c. Italia*, Caso CIADI No. ARB/07/12, Laudo, 7 de junio de 2012, ¶ 202 (RL-152).

⁸⁶¹ *CMS Gas Transmission Company c. República de Argentina*, Caso CIADI No. ARB/01/08, 25 de septiembre de 2007, Decisión de anulación, ¶ 95(c) (RL-67).

⁸⁶² *Siemens A.G. c. República de Argentina*, Caso CIADI No. ARB/02/8, Laudo, 6 de febrero de 2007, ¶¶ 204-205 (RL-154); *El Paso Energy International Company c. República de Argentina*, Caso CIADI No. ARB/03/15, Laudo, 31 de octubre de 2011, ¶¶ 538 (RL-93).

⁸⁶³ *Burlington Resources Inc. c. República del Ecuador*, Caso CIADI No. ARB/08/5, Laudo, 7 de febrero de 2017, ¶ 215 (RL-155).

⁸⁶⁴ *WNC Factoring LTD c. República Checa*, Caso PCA N° 2014-34, Laudo, 22 de febrero de 2017, ¶¶ 322-323 (RL-156).

[el Demandante] que eligiera las obligaciones que deseaba incorporar al TBI y no otras, afectaría grave y negativamente la autonomía contractual. Si las partes de un contrato han asumido libremente determinadas obligaciones, deben respetar esas obligaciones, y tienen derecho de esperar que otros, incluidas las cortes y los tribunales internacionales, también las respeten, a menos que existan poderosas razones para no hacerlo⁸⁶⁵.

535. En este contexto, es claro que ninguna de las obligaciones invocadas por los Demandantes se encuentra protegida por la cláusula paraguas⁸⁶⁶:

- El Memorándum de Entendimiento de 2010 no fue aportado; en todo caso, no fue celebrado con los Demandantes sino con Inter-Mac Honduras, y su naturaleza es meramente declarativa. Documentos preliminares o entendimientos generales no constituyen compromisos a los efectos de una cláusula paraguas.
- El Convenio de Concertación de 2015 tampoco fue celebrado por los Demandantes, sino por Inter-Mac Honduras y Hola Realty⁸⁶⁷. Su única obligación exigible a Honduras era que CONVIVIENDA *facilitaría* información y *procuraría* la entrega de subsidios “siempre y cuando LAS PARTES (HOLA REALTY e INTERMAC) cumplan con los procedimientos establecidos en los reglamentos de CONVIVIENDA”⁸⁶⁸. Dicha obligación fue cumplida adecuadamente, por lo que no corresponde su invocación.
- La carta del Secretario de Estado del 23 de febrero de 2015 no fue dirigida a los Demandantes o sus empresas, sino a la Embajada de EE. UU.⁸⁶⁹. Sin perjuicio de que los Demandantes no pueden valerse de ella en los términos previstos, lo cierto es que dicha comunicación en modo alguno constituye una obligación legal sino que expresa una intención política de avanzar hacia un acuerdo. Dicho acuerdo fue el Convenio de Concertación de 2015 que, como vimos, fue cumplido cabalmente por Honduras.
- La nota de CONVIVIENDA del 10 de julio de 2015 solo indica que, de aprobarse el Programa ABA, CONVIVIENDA “podrá otorgar bonos de vivienda a todas aquellas familias que Inter-Mac proponga, siempre y cuando cumplan con los requisitos

⁸⁶⁵ *Bureau Veritas, Inspection, Valuation, Assessment and Control, BIVAC B.V. c. República del Paraguay*, Caso CIADI No. ARB/07/9. Decisión del Tribunal sobre Excepciones a la Jurisdicción del 29 de mayo de 2009, ¶ 148 (RL-157).

⁸⁶⁶ Memorial de Demanda, ¶ 280.

⁸⁶⁷ Convenio de Concertación, 23 de enero de 2015 (C-13).

⁸⁶⁸ Convenio de Concertación, 23 de enero de 2015 (C-13).

⁸⁶⁹ Comunicación SECM No. 111-2015 enviada por la Secretaría de Relaciones Exteriores de Honduras al Embajador de los Estados Unidos en Honduras, 23 de febrero de 2015 (C-15).

planteados para dicho producto”⁸⁷⁰. Nuevamente, esta nota no se encuentra dirigida a los Demandantes ni tampoco constituye una obligación legal: se trata de una comunicación administrativa referida a los requisitos de un programa futuro.

- La Declaración de Prefactibilidad Técnica emitido por CONVIVIENDA a Inter-Mac solo indica que la compañía podía avanzar a la siguiente etapa en el marco del Programa AFD que, eventualmente y de cumplir con la garantía y los demás requisitos, le permitiría obtener un desembolso. Un documento acreditando que un proceso continúa a la siguiente instancia no constituye obligación legal alguna.
- Finalmente, los convenios de intermediación que Inter-Mac Honduras —no los Demandantes— firmaron con BANHPROVI en 2015 y 2018 a los efectos de encontrarse certificados como IIE para intermediar fondos de los Programas de CONVIVIENDA no se encuentran protegidos. En primer lugar, porque contrario a lo que mencionan los Demandantes, dichos acuerdos no disponían compromiso de otorgar subsidios o créditos, sino que contenían reglas que regían el pago de los subsidios del Programa ABA. En segundo lugar, porque los Convenios de Intermediación contenían una cláusula de prórroga jurisdiccional, remitiendo toda disputa a los tribunales de Tegucigalpa, Honduras, lo que no permite al Tribunal asumir competencia⁸⁷¹.

536. En conclusión, aun si el Tribunal admitiera que el Artículo 10.4. del DR-CAFTA pudiera extenderse hasta incorporar una cláusula paraguas proveniente del TBI Honduras-Reino Unido —lo que Honduras rechaza categóricamente—, no se configura en este caso ninguna obligación protegida.

V. LA PRETENSIÓN DE DAÑOS DE LOS DEMANDANTES CARECE DE TODO FUNDAMENTO

537. Los Hermanos Arguello concluyen su Demanda planteando que Honduras está bajo la obligación de compensar los supuestos daños que habrían sufrido en el marco de su inversión⁸⁷². Los Demandantes reclaman que Honduras, mediante su conducta, les habría impedido llevar a cabo el Proyecto, e incluso obtener los frutos de su inversión⁸⁷³. Según

⁸⁷⁰ Oficio N° 143-2015 de CONVIVIENDA a Inter-Mac, 10 de julio de 2015 (C-78).

⁸⁷¹ Contrato de Intermediación, 13 de noviembre de 2015, Condición Décima cuarta (C-82); Contrato de Intermediación, 10 de septiembre de 2018, Condición Décima cuarta (C-20).

⁸⁷² Memorial de Demanda, § IV (“Honduras must compensate Claimants for all the damages suffered as result of its violations of the Treaty and international law”).

⁸⁷³ Memorial de Demanda, ¶ 282.

sus cálculos, sus presuntos daños alcanzarían la suma de USD 146.311.210 por concepto de pérdida de flujos al 4 de octubre de 2022, más USD 2.000.000 en concepto de daño moral y USD 84.085.109 por intereses hasta el 31 de diciembre de 2027, fecha que estiman para la emisión del eventual laudo de este Arbitraje⁸⁷⁴. En suma, los Demandantes presentan un reclamo total por la exorbitante suma de USD 232.393.319, más intereses posteriores al laudo a una tasa de PRIME más 2%⁸⁷⁵.

538. Como se expondrá a continuación, la pretensión indemnizatoria de los Demandantes es completa y absolutamente improcedente. Primero, porque (1) los Demandantes no han cumplido con la carga de probar la existencia de un daño cierto, ni mucho menos su relación de causalidad próxima con el hecho internacionalmente ilícito que atribuyen a la República de Honduras. Asimismo (2), su reclamo por daños morales es manifiestamente improcedente. Por otra parte (3), la cuantificación presentada por los Demandantes que fue elaborada por Secretariat Advisors (el “**Informe Secretariat**”)⁸⁷⁶ adolece de significativos errores metodológicos que la desacreditan por completo. Tampoco resulta procedente, finalmente, (4) el reclamo por intereses de los Demandantes.

1. Los Demandantes no han acreditado la existencia de un daño cierto ni su relación de causalidad con los incumplimientos atribuidos a Honduras

539. Conforme al derecho internacional, son requisitos esenciales para el otorgamiento de una indemnización la existencia de un daño cierto y su relación de causalidad con el hecho internacionalmente ilícito⁸⁷⁷.
540. El primer elemento conlleva que el daño invocado debe ser cierto y no meramente especulativo o indeterminado⁸⁷⁸. En este sentido, “[o]ne of the best settled rules of the law of international responsibility of States is that not reparation for speculative or uncertain damage can be awarded”⁸⁷⁹. La recuperabilidad del daño se encuentra vinculada de manera

⁸⁷⁴ Memorial de Demanda, ¶ 314.

⁸⁷⁵ Memorial de Demanda, ¶ 306.

⁸⁷⁶ Informe Secretariat, 13 de mayo de 2025 (C-192).

⁸⁷⁷ *Factory at Chorzów (Germany v Poland) (Merits)*, PCIJ Rep. Ser. A. (No. 17), 13 September 1928, p. 57 (CL-50); *S.D. Myers c. Canada*, UNCITRAL, Laudo parcial del 13 de noviembre de 2000, ¶ 316-322 (RL-47); *Marvin Feldman c. Estado Unidos Mexicanos*, Caso CIADI no. ARB/(AF)/99/1, Laudo Final, 16 de diciembre de 2002, ¶ 194 (RL-60); *Pope & Talbot c. Canadá*, UNCITRAL, Laudo sobre Daños, ¶ 80 (RL-158); *Cervin c. Costa Rica*, Caso CIADI No. ARB/13/2, 15 de diciembre de 2014, ¶ 699 (RL-159).

⁸⁷⁸ Naciones Unidas, *Anuario de la Comisión de Derecho Internacional*, Volumen II, Segunda Parte (2001). Comentario Art. 31, ¶¶ 5, 9. *Marvin Roy Feldman Karpa c. Estados Unidos Mexicanos*, Caso CIADI No. ARB/(AF)/99/1, Laudo Final, 16 de diciembre de 2002, ¶ 194 (RL-60).

⁸⁷⁹ *Amoco International Finance Corporation c. el Gobierno de la República Islámica de Irán*, Caso IUSCT No. 310-56-3, Laudo parcial del 14 de julio de 1987, ¶ 238 (RL-176).

ineludible a la certeza de su ocurrencia⁸⁸⁰, y no alcanza perjuicios contingentes e indeterminados⁸⁸¹⁻⁸⁸².

541. El segundo principio determina que solo debe indemnizarse el perjuicio imputable al hecho internacionalmente ilícito mediante un vínculo de causalidad⁸⁸³. No basta con establecer un incumplimiento de alguna obligación del tratado en cuestión: es necesario que la parte demandante pruebe que el supuesto daño cuya reparación pretende tiene como *causa próxima* el alegado incumplimiento, excluyendo los daños que no tengan una relación directa, próxima o previsible con el presunto hecho ilícito⁸⁸⁴.
542. Los Demandantes no han demostrado la existencia real y cierta de los daños que reclaman, pues todos los rubros invocados se apoyan en supuestos especulativos, inconsistentes y carentes de respaldo probatorio suficiente. En ausencia de prueba sobre la existencia del daño, no procede reparación alguna⁸⁸⁵. Pero aun si el Tribunal considerara que efectivamente ocurrió un daño cierto, los Demandantes tampoco han cumplido con la carga

⁸⁸⁰ M Kantor, *Valuation for Arbitration: Compensation Standards, Valuation Methods and Expert Evidence* (Kluwer Law International, 2008), p. 70 (RL-160); A Gélinas, 'General Characteristics of Recoverable Damages in International Arbitration' in Y Derains and R Kreindler (eds), *Evaluation of Damages in International Arbitration* (ICC Institute of World Business Law, 2006), p. 12 (RL-161).

⁸⁸¹ *Factory at Chorzów (Germany v Poland)* (Merits), PCIJ Rep. Ser. A. (No. 17), 13 September 1928, p. 51 (CL-50). Ver también *Amoco International Finance Corporation c. el Gobierno de la República Islámica de Irán*, Caso IUSCT No. 310-56-3, Laudo parcial del 14 de julio de 1987, ¶ 238 (RL-162); *S.D. Myers c. Canada*, UNCITRAL, Laudo parcial del 13 de noviembre de 2000, ¶ 173 (RL-47); H P, Díaz, 'Damages in Investor-State Arbitration: Applicable Law and Burden of Proof' en Y, Derains y R, Kreindler (eds), *Evaluation of Damages in International Arbitration* (ICC Institute of World Business Law, 2006), p. 125 (RL-163). I, Marboe, *Calculation of Compensation and Damages in International Investment Law* (Oxford University Press, 2017), ¶ 2.75, p. 30 (RL-164); Ver también, B, Cheng, *General Principles of Law as Applied by International Courts and Tribunals* (Londres: Stevens and Sons Ltd, 1953), p. 233 et seq (RL-165); G, Schwarzenberger, *International Law as Applied by International Court and Tribunals* (Londres: Stevens and Sons Ltd, 1957), p. 664 (RL-166); I, Brownlie, *State responsibility*, Parte I (Oxford University Press, 1983), p. 222 et seq (RL-167).

⁸⁸² Naciones Unidas, *Anuario de la Comisión de Derecho Internacional*, Volumen II, Segunda Parte (2001). Comentario Art. 36, ¶ 7 (RL-98). Para determinar qué daños son compensables y qué principios de evaluación deben aplicarse para cuantificarlos, debe tenerse en cuenta el contenido específico de las obligaciones primarias que se alega fueron violadas, el comportamiento de las partes y también el logro de un resultado equitativo.

⁸⁸³ Naciones Unidas, *Anuario de la Comisión de Derecho Internacional*, Volumen II, Segunda Parte (2001). Comentario Art. 31 (RL-98). *Grand River Enterprises Six Nations, Ltd., y otros c. Estados Unidos de América*, CNUDMI, Laudo Final, 12 de enero de 2011, ¶ 237.

⁸⁸⁴ *S.D. Myers, Inc. c. Canadá*, UNCITRAL, Laudo Final, 30 de diciembre de 2002, ¶ 140 (RL-47); *Feldman c. México*, Caso CIADI No. ARB(AF)/99/1, 16 de diciembre de 2002, ¶ 194 (RL-60).

⁸⁸⁵ *Urbaser S.A. y Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia, Bilbao Biskaia Ur Partzuergoa c. Argentina*, Caso CIADI No. ARB/07/26, Laudo, 8 de diciembre de 2016, ¶ 1234 (RL-170); *Rompetrol Group N.V. c. Romania*, Caso CIADI No. ARB/06/03, 6 de mayo de 2013, ¶ 329 (RL-171); *Pey Casado c. Chile*, Caso CIADI No. ARB/98/2, Laudo, 16 de agosto de 2024, ¶ 205 (RL-172); *Feldam c. Mexico*, Caso CIADI No. ARB(AF)/99/1, Laudo Final, 16 de diciembre de 2002, ¶ 177 (RL-60); *International Thunderbird Gaming Corporation c. Estados Unidos Mexicanos*, UNCITRAL, Laudo, 26 de enero de 2006, ¶ 95 (RL-45); *9REN Holding c. España*, Caso CIADI No. ARB/15/15, Laudo, 31 de mayo de 2019, ¶ 405 (RL-173).

de probar la existencia de un vínculo causal entre los supuestos incumplimientos de Honduras y la supuesta pérdida de su inversión. Por el contrario, ninguno de los incumplimientos atribuidos por los Demandantes es causa de los daños invocados.

543. *Primero*, no existe relación causal entre la falta de otorgamiento de subsidios en el marco del Programa ABA y la supuesta pérdida de la inversión. Como vimos, Honduras no incumplió obligación alguna vinculada con la efectiva distribución y asignación de los bonos⁸⁸⁶. Pero incluso si se asumiera que ello ocurrió, los Demandantes no han demostrado que la no entrega de bonos bajo el Programa ABA haya ocasionado el perjuicio cuestionado. Por el contrario, existen factores ajenos a cualquier incumplimiento estatal —incumplimientos documentales y de elegibilidad, limitaciones presupuestarias— que en última instancia afectaron la asignación de bonos, sin que ninguna de ellas pueda ser atribuida a un incumplimiento estatal⁸⁸⁷.
544. *Segundo*, la no emisión de créditos hipotecarios a los residentes del Proyecto, en ausencia de garantías y sin una obligación de estabilidad del marco regulatorio, no perjudicó la inversión de los Demandantes⁸⁸⁸. Máxime cuando la Resolución 292 no modificó los Programas de CONVIVIENDA ni produjo una afectación específica a los residentes de Los Castaños⁸⁸⁹.
545. *Tercero*, tampoco existe relación de causalidad entre la conducta de Honduras y la falta desembolsos del Programa AFD⁸⁹⁰. Como vimos, incluso cuando Inter-Mac obtuvo la Declaración de Prefactibilidad Técnica en 2017, ello no implicaba aprobación o compromiso alguno de desembolso de recursos⁸⁹¹. Por el contrario, la asignación de fondos se encontraba condicionada a la constitución de una garantía bancaria por la totalidad del monto solicitado. En tanto los Demandantes nunca cumplieron con dicha garantía, los fondos nunca se encontraron comprometidos. La sola omisión de Inter-Mac explica la no entrega de fondos bajo el Programa AFD. En otras palabras, se deriva exclusivamente del incumplimiento de los Demandantes, sin que pueda atribuirse causalidad alguna a Honduras.

⁸⁸⁶ *Ver Supra* §§ IV.A.3, IV.A.4, IV.C.2, IV.D.1, IV.D.2..

⁸⁸⁷ Informe Econsult, § 1.3.2 (R-133).

⁸⁸⁸ Informe Econsult, § 1.3.3 (R-133)

⁸⁸⁹ *Ver Supra* §§ II.G.2.

⁸⁹⁰ *Ver Supra* §§ IV.A.3, IV.C.2, IV.D.1, IV.D.2.

⁸⁹¹ Informe Econsult, § 1.3.4 (R-133)

546. *Por ultimo*, y en cualquier caso, la alegada “inacción” institucional frente a la conducta del Patronato —ante todo, falsa— no guarda relación alguna con los daños que los Demandantes dicen sufrir. Los Demandantes mantienen intacta su propiedad sobre los terrenos y las viviendas que integran el Residencial, sin que se verifique daño alguno.

2. La improcedencia del reclamo por daños morales

547. Adicionalmente, los Demandantes solicitan al Tribunal que otorgue la suma de al menos USD 2.000.000 en concepto de daño moral debido al supuesto estrés y trauma emocional del que alegan haber sido víctimas frente al accionar del Patronato⁸⁹². Nuevamente, su reclamo no tiene mérito alguno.
548. La jurisprudencia arbitral es conteste en sostener un elevado estándar para determinar la existencia de un incumplimiento que genera la obligación de indemnizar por daños morales⁸⁹³. En efecto, y como señaló el tribunal del caso *Lemire c. Ucrania*:

[A]s a general rule, moral damages are not available to a party injured by the wrongful acts of a State, **but that moral damages can be awarded in exceptional cases**, provided that

- the State’s actions imply physical threat, illegal detention or other analogous situations in which the ill-treatment **contravenes the norms according to which civilized nations** are expected to act;

- the State’s actions cause a **deterioration of health, stress, anxiety, other mental suffering** such as humiliation, shame and degradation, or loss of reputation, credit and social position; and

- both cause and effect are **grave or substantial**⁸⁹⁴.

549. En efecto, “[n]o basta con invocar un supuesto sufrimiento o menoscabo (...) para que la hipótesis de daño moral se configure. (...) tales perjuicios deben ser probados convincentemente, incluyendo la prueba del nexo de causalidad entre el autor del daño y

⁸⁹² Memorial de Demanda, ¶¶ 307-309.

⁸⁹³ *Quiborax S.A., Non-Metallic Minerals S.A. c. Estado Plurinacional de Bolivia*, Caso CIADI No. ARB/06/2, 618, Laudo, 16 de septiembre de 2015, ¶ 618; Ver también *Mr. Franck Charles Arif c. República de Moldavia*, Caso CIADI No. ARB/11/23, Laudo Final, 8 de abril de 2013, ¶ 592 (RL-174); *Rompetrol Group N.V. c. Romania*, Caso CIADI No. ARB/06/3 del 6 de mayo de 2013, ¶¶ 289, 293 (RL-171). Incluso, el laudo invocado por los Demandantes resalta el carácter estricto del estándar de daños morales (*Ver Desert Line Projects LLC c. la República de Yemen*, Caso CIADI No. ARB/05/17, Laudo Final, 6 de febrero de 2008, ¶¶ 289-290 (RL-176)).

⁸⁹⁴ *Joseph C. Lemire c. Ucrania*, Caso CIADI No. ARB/06/18, Laudo Final, 28 de marzo de 2011, ¶ 333 (RL-177).

su víctima”⁸⁹⁵.

550. En el presente caso, como se explicó anteriormente⁸⁹⁶, Honduras se condujo en todo momento en cumplimiento de sus obligaciones internacionales a la hora de actuar para con los Demandantes y su relación con el Patronato. Los Demandantes no explican —ni tampoco podrían hacerlo— cómo se configuran en el presente caso las circunstancias extraordinarias exigidas por la jurisprudencia arbitral. En consecuencia, corresponde su rechazo.
551. Incluso si el Tribunal considerase que corresponde el otorgamiento de daños morales, lo cierto es que el monto de USD 2.000.000 —sin sustento objetivo alguno, ni siquiera en el Informe Secretariat— es desproporcionado e injustificado. Máxime cuando el Artículo 10.26.3 del DR-CAFTA prohíbe expresamente el otorgamiento de daños punitivos⁸⁹⁷, toda indemnización por daño moral de ser modesta y apropiada, atendiendo el contexto y la gravedad de las acciones del Estado⁸⁹⁸.

3. La incorrecta cuantificación de daños por los Demandantes y el Informe Secretariat

552. El Informe Secretariat presentado por los Demandantes calcula los supuestos daños estimando un valor patrimonial de las empresas de los Demandantes bajo dos escenarios: un escenario hipotético en el que no habían ocurrido los presuntos incumplimientos de Honduras⁸⁹⁹ (el “**Escenario Contrafáctico**”) y un escenario que representa lo efectivamente sucedido⁹⁰⁰ (el “**Escenario Fáctico**”). Para ambos escenarios, Secretariat construye proyecciones de *free cash flow to equity* (“**FCFE**”, según sus siglas en inglés) al 4 de octubre de 2022, cuando BANHPROVI aprobó la Resolución 292⁹⁰¹. La diferencia

⁸⁹⁵ *Lee-Chin c. República Dominicana*, Caso CIADI No. ARB/18/3, del 15 de julio de 2020, ¶ 575 (**RL-173**).

⁸⁹⁶ *Ver supra*, § IV.

⁸⁹⁷ DR-CAFTA, Artículo 10.26.3 (**RL-192**)

⁸⁹⁸ *Bernhard von Pezold y otros c. República de Zimbabue*, Caso CIADI No. ARB/10/15, Laudo Final, 28 de julio de 2015, ¶ 923 (**RL-119**).

⁸⁹⁹ En el Escenario Contrafáctico, el modelo supone que los Demandantes habrían vendido exitosamente la totalidad de las viviendas de la Fase I, desarrollando y comercializando la Fase II y la expansión de nuevos proyectos de vivienda con acceso continuo a financiamiento de OPIC/DFC. Para ello, proyecta flujos positivos basados en ventas, arriendos y desarrollos futuros, agregando un valor terminal que asume que el modelo de negocios generaría flujos perpetuos más allá del Proyecto. *Ver* Informe Secretariat, 13 de mayo de 2025 (**C-192**).

⁹⁰⁰ En el Escenario Fáctico, Secretariat modela un escenario donde los Demandantes no habrían obtenido valor alguno de su inversión, utilizando proyecciones teóricas de FCFE para los años 2021 y 2022 que no se basan en información financiera real ni auditada del Proyecto. *Ver* Informe Secretariat, 13 de mayo de 2025, § 5 (**C-192**).

⁹⁰¹ Informe Secretariat, 13 de mayo de 2025, § 6.B (**C-192**).

entre el valor patrimonial estimado en ambos escenarios constituye el daño base, que luego Secretariat actualiza al 31 de diciembre de 2027 utilizando la tasa de interés basada en la deuda comercial en EE. UU. más un margen adicional⁹⁰².

553. Como veremos a continuación, y tal como el informe de los peritos de Econsult ha dejado en evidencia, el Informe Secretariat incurre además en al menos *siete* errores fundamentales que lo privan de cualquier utilidad para este Tribunal⁹⁰³. Estos siete errores fundamentales pueden sintetizarse de la siguiente manera: **(a)** la conformación de un Escenario Fáctico que no incluye información efectiva del Proyecto, basándose en supuestos injustificados o poco razonables; **(b)** la construcción incorrecta del Escenario Contrafáctico utilizado para la comparación; **(c)** la inclusión errónea de un valor terminal cuando se trata de un proyecto inmobiliario de horizonte finito; **(d)** la doble contabilización de ingresos por ventas sin descuento de los subsidios recibidos; **(e)** la utilización de supuestos incorrectos en la estimación del Escenario Contrafáctico de la Fase I del Proyecto; **(f)** la utilización de supuestos incorrectos en la estimación del Escenario Contrafáctico de la Fase II del Proyecto; y **(g)** la inconsistencia en la determinación de las tasas aplicadas para la actualización del daño.
554. Por último, **(h)** todo esto tiene como efecto una sobreestimación del 98% de los presuntos daños sufridos por los Demandantes, incluso asumiendo para efectos de este análisis el marco de valuación propuesto por sus peritos.

a. La estimación especulativa del Escenario Fáctico

555. El valor patrimonial que el Informe Secretariat asigna al Escenario Fáctico se basa en proyecciones teóricas de FCFE que no utilizan información financiera auditada ni datos verificables sobre la operación real de Inter-Mac Honduras y Hola Realty⁹⁰⁴. A pesar de los años transcurridos, el modelo carece de antecedentes contables reales, no incluye estados financieros auditados ni informes de gestión, y se basa en información fragmentaria e incompleta.
556. Sobre la base de supuestos desactualizados y teóricos, la estimación de los FCFE del Escenario Contrafáctico es especulativa, inconsistente y carece de respaldo. En consecuencia, no refleja la situación económica real del Proyecto y presenta, además, un

⁹⁰² Informe Secretariat, 13 de mayo de 2025, § 6(C-192).

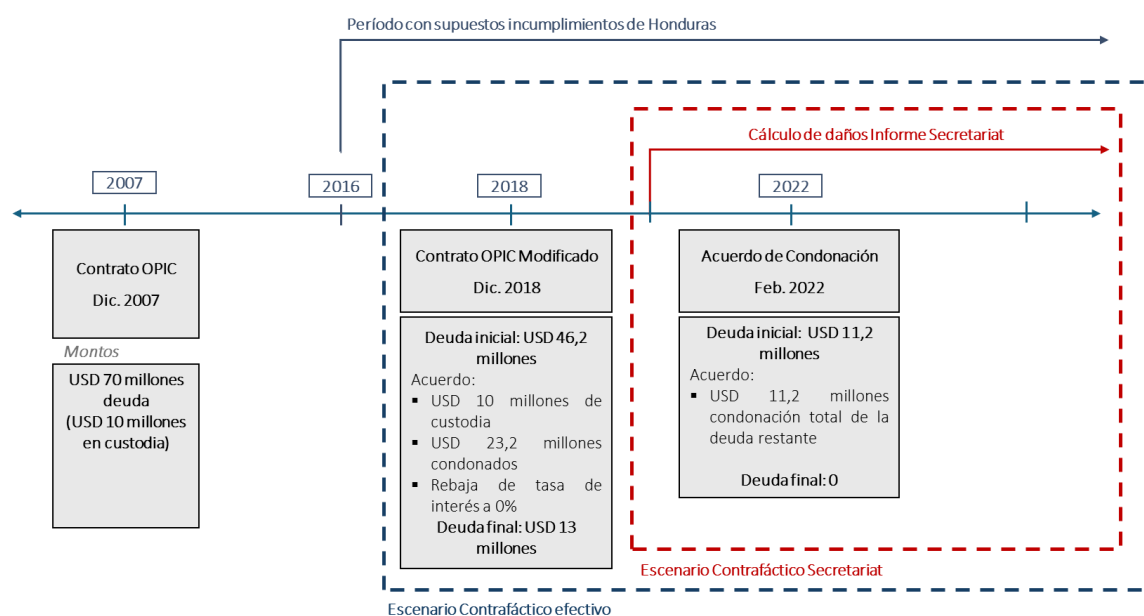
⁹⁰³ Informe Econsult, § 2.2 (R-133)

⁹⁰⁴ Informe Econsult, § 2.2.1 § 2.1 (R-133)

riesgo evidente de doble contabilización de daños. En su lugar corresponde, como señala Econsult, adoptar un valor patrimonial nulo para los Demandantes en el Escenario Fáctico.

b. La inconsistencia temporal en el Escenario Contrafáctico

557. El Informe Secretariat construye un Escenario Contrafáctico metodológicamente incorrecto al asumir la condonación parcial del Préstamo OPIC en ausencia de los supuestos incumplimientos de Honduras⁹⁰⁵, pese a que el propio Informe Secretariat y los Demandantes atribuyen esa reestructuración a la conducta del Estado.
558. Esto distorsiona la comparación entre escenarios, sobrestima los daños en al menos USD 23,2 millones y agrava la inconsistencia al cuantificar perjuicios desde 2021 pese a situar los presuntos incumplimientos en 2016:



Fuente: Informe Econsult — Figura 6: Inconsistencia relato y cálculo de daños en Informe Secretariat (montos en millones de USD)

559. Una correcta definición del Escenario Contrafáctico —bajo la propia hipótesis de los Demandantes— habría requerido reconocer que sin los supuestos incumplimientos de Honduras, la deuda con OPIC no habría sido condonada y que su pago debía deducirse de los flujos de caja. En su lugar corresponde, como señala Econsult, utilizar proyecciones de *free cash flow to firm* (“FCFF” según sus siglas en inglés), descontar al costo de capital de los activos y deducir la deuda, de forma de obtener el valor patrimonial.

⁹⁰⁵ Informe Econsult, § 2.2.2 (R-133)

c. La incorrecta inclusión de un valor terminal en el Escenario Contrafáctico

560. El Informe Secretariat incorpora indebidamente un valor terminal a partir de 2026, desconectado de la naturaleza finita de un proyecto de desarrollo inmobiliario y de las condiciones reales del mercado⁹⁰⁶ al asumir que Inter-Mac Honduras continuaría operando como una empresa en marcha y desarrollando nuevos proyectos similares. Como señala Econsult, este ejercicio carece de todo sustento fáctico verificable pues la valoración de proyectos inmobiliarios no debe asignar valor a negocios inexistentes o no planificados. En ausencia de planes, presupuestos, permisos u otros antecedentes esenciales, ningún comprador independiente asignaría valor a desarrollos hipotéticos posteriores a 2026.

d. La doble contabilización por omisión de subsidio bajo el Programa de Arrendamiento con Opción a Compra (Programa ABA)

561. Aunque el Informe Secretariat señala que los bonos habitacionales efectivamente percibidos deben descontarse del precio de venta en el Escenario Contrafáctico por operar como un descuento⁹⁰⁷, solo deduce USD 1,79 millones correspondientes a los subsidios recibidos en 2015 y 2019, omitiendo aproximadamente la mitad de los montos efectivamente desembolsados en el marco del Programa ABA. Esta omisión altera la reconstrucción de los ingresos reales del Proyecto y genera una doble contabilización. Como vimos, los registros de BANHPROVI muestran que los subsidios fueron otorgados entre 2015 y 2021 por un total de Lps. 80.245.000, equivalentes a USD 3,4 millones, monto que debió haberse descontado íntegramente.

e. La incorrecta conformación del Escenario Contrafáctico para la Fase I del Proyecto Habitacional Los Castaños de Choloma

562. El Informe Secretariat sobrestima los ingresos proyectados para la Fase I al modelar las unidades disponibles y sus flujos⁹⁰⁸, duplicando ingresos por contabilizar dos veces unidades comerciales vacantes, inflando los ingresos por arriendo y venta y omitiendo los efectos de los Huracanes.

f. La incorrecta conformación del Escenario Contrafáctico para la Fase II del Proyecto Habitacional Los Castaños de Choloma

563. Al igual que ocurre respecto de la Fase I, el Informe Secretariat sobrestima los daños

⁹⁰⁶ Informe Econsult, § 2.2.3 (R-133)

⁹⁰⁷ Informe Econsult, § 2.2.4 (R-133)

⁹⁰⁸ Informe Econsult, § 2.2.5 (R-133)

atribuibles al inflar ingresos y subestimar costos en el Escenario Contrafáctico⁹⁰⁹. En particular, los ingresos se encuentran sobreestimados al asumir aumentos injustificados en precios de venta y arriendo en un mercado altamente competitivo. Asimismo, los costos de construcción están subestimados pues Secretariat se basa en documentos que no reflejan costos efectivos de obra sino que fueron elaborados para verificar límites de financiamiento de OPIC.

g. La inconsistencia en la determinación de las tasas aplicadas para calcular el daño

564. Finalmente, el Informe Secretariat utiliza tasas de descuento inconsistentes y conceptualmente inadecuadas⁹¹⁰. La combinación de criterios no responde a un enfoque de valoración coherente y genera distorsiones en el cálculo del daño. Asimismo, la actualización de los daños hasta 2027 utilizando la tasa PRIME + 2% presupone, sin evidencia, que los Demandantes habrían financiado el supuesto valor perdido a tasas comerciales. Dado que no existe prueba alguna de que ese financiamiento haya ocurrido, el monto reclamado debe tratarse como exceso de caja, cuyo costo de oportunidad se aproxima a la rentabilidad de los bonos del Tesoro de EE. UU. a un año.

h. El impacto de estos errores y deficiencias metodológicas es de más de un 98%

565. Sin perjuicio de las objeciones de fondo planteadas por Honduras, y únicamente a efectos argumentativos, la corrección de los errores y sobrestimaciones identificados en el Informe Secretariat permite apreciar el impacto que tales deficiencias tienen sobre la cuantificación propuesta por los Demandantes. Tal análisis no supone admisión alguna de responsabilidad ni de la procedencia de una indemnización.

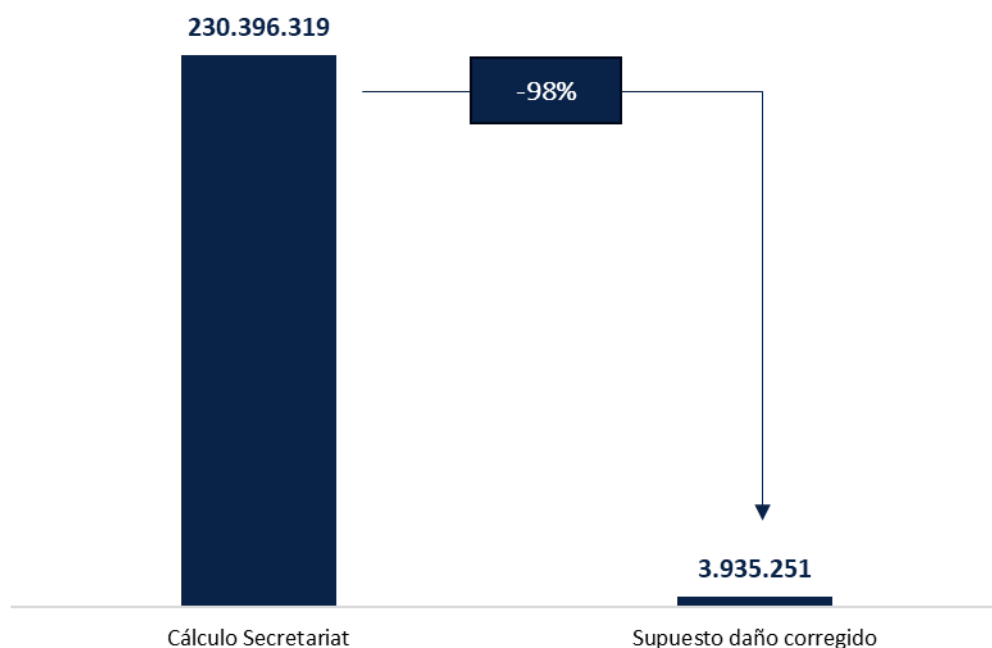
566. En este marco, el Informe Econsult introduce las correcciones metodológicas necesarias⁹¹¹ para depurar la cuantificación propuesta por los Demandantes. Este ejercicio hipotético

⁹⁰⁹ Informe Econsult, § 2.2.6 (R-133)

⁹¹⁰ Informe Econsult, § 2.2.7 (R-133)

⁹¹¹ Entre las correcciones realizadas por el Informe Econsult se encuentran (i) el ajuste del escenario fáctico a un valor nulo; (ii) el reconocimiento de la totalidad de la deuda con OPIC en el Escenario Contrafáctico y la utilización del método de valuación FCFF en lugar de FCFE; (iii) la eliminación del valor terminal, alineado con las mejores prácticas para valuaciones de proyectos inmobiliarios en desarrollo; (iv) la incorporación de la totalidad de los subsidios recibidos por Inter-Mac; (v) la corrección de los supuestos de mora y la eliminación de la doble contabilización de unidades en los flujos de caja de la Fase I; (vi) el ajuste de los supuestos incorrectos sobre precios de venta, arriendos y costos de construcción en la estimación de la Fase II; y (vii) la aplicación de la tasa WACC para descontar los flujos a la Fecha de Valuación y la tasa de bonos del Tesoro de Estados Unidos para actualizar los montos al 15 de diciembre de 2025 (R-133)

pone en evidencia la magnitud de la sobreestimación de los eventuales perjuicios sufridos por los Demandantes, cuya existencia Honduras rechaza. En particular, la aplicación de dichas correcciones arroja un resultado que, en el mejor de los casos, asciende a USD 3.935.251⁹¹² —esto es, un 98% menos de lo estimado por Secretariat—, poniendo en jaque la fiabilidad de la cuantificación presentada por los Demandantes:



Fuente: Informe Econsult — Figura 1: Cálculos Secretariat vs resultados corregidos Econsult (USD)

4. La improcedencia de los intereses reclamados en general, y de la tasa PRIME + 2% en particular

567. Aun cuando el Artículo 38 de los Artículos de la CDI sobre Responsabilidad Internacional del Estado disponga que debe abonarse interés “en la medida necesaria” para asegurar la reparación plena⁹¹³, esto no ocurre en todos los casos. En efecto, los intereses no

⁹¹² Informe Econsult, § 2.2.8 (R-133)

⁹¹³ Comisión de Derecho Internacional de las Naciones Unidas, Comentario al Proyecto de Artículos sobre Responsabilidad del Estado por Hechos Internacionalmente Ilícitos de la Comisión de Derecho Internacional (2001). Artículo 38. Intereses (“1. Se debe pagar intereses sobre toda suma principal adeudada en virtud del presente capítulo, en la medida necesaria para asegurar la reparación íntegra. La tasa de interés y el modo de cálculo se fijarán de manera que se alcance ese resultado. 2. Los intereses se devengarán desde la fecha en que debería haberse pagado la suma principal hasta la fecha en que se haya cumplido la obligación de pago”) (RL-95).

constituyen una forma de reparación autónoma⁹¹⁴.

568. Los tribunales no están obligados a otorgar intereses sobre una indemnización determinada y, en caso de que decidan hacerlo, el otorgamiento de intereses debe contemplar las particularidades específicas de cada caso de forma de aplicar una tasa razonable y equitativa⁹¹⁵. En efecto, debe tratarse de una tasa “comercialmente razonable”⁹¹⁶.
569. Sin embargo, en el presente caso los Demandantes buscan la aplicación de intereses que no corresponde y, para peor, a una tasa absolutamente improcedente. En efecto, y como explica el Informe Econsult, la aplicación de la tasa PRIME + 2% es incorrecta en tanto no corresponde aplicar dicha tasa a un proyecto inmobiliario de alto riesgo como el negocio de los Demandantes⁹¹⁷.
570. La tasa PRIME es una referencia bancaria estadounidense utilizada para créditos de corto plazo otorgados únicamente a empresas con solvencia excepcional, sin riesgo significativo y en un entorno financiero desarrollado⁹¹⁸. Nada de ello tiene relación alguna con la realidad del Proyecto que los Demandantes operaban en Honduras, por lo que no refleja el verdadero riesgo económico de Inter-Mac⁹¹⁹. Por el contrario, dicha elección tiene el efecto de subestimar de manera drástica el riesgo, produciendo un valor artificialmente inflado e incrementando de manera injustificada el valor del supuesto daño.
571. En su lugar, y de conformidad con los estándares internacionales, la tasa adecuada debería ser el costo de capital del Proyecto (WACC). A diferencia de la tasa PRIME + 2%, la utilización de WACC permite incorporar factores como el riesgo país, el riesgo del sector, la volatilidad de los flujos financieros y la estructura real patrimonial de los Demandantes⁹²⁰.

⁹¹⁴ Marboe, I. *Calculation of Compensation and Damages in International Investment Law*, 2^{da} Edición, (Oxford University Press, 2017), ¶ 6.04 **RL-164**); Naciones Unidas, *Anuario de la Comisión de Derecho Internacional*, Volumen II, Segunda Parte, 2001. Comentario del artículo 38 (“1) *Los intereses no constituyen una forma autónoma de reparación; tampoco son en todos los casos una parte necesaria de la indemnización (...)*”) (**RL-168**).

⁹¹⁵ *McCullough & Company, Inc. c. the Ministry of Post, Telegraph and Telephone, the National Iranian Oil Company y Bank Markazi*, Caso IUSCT No. 89, 16 de abril de 1986, ¶¶ 97 y 99 (**RL-179**).

⁹¹⁶ *Railroad Development Corporation (RDC) c. República de Guatemala*, Caso CIADI No. ARB/07/23, Laudo final, 29 de junio de 2012, ¶¶ 278-279 (**RL-131**).

⁹¹⁷ Informe Econsult, § 2.2.7.2 (**R-133**)

⁹¹⁸ Informe Econsult, § 2.2.7.2 (**R-133**)

⁹¹⁹ Informe Econsult, § 2.2.7.2 (**R-133**).

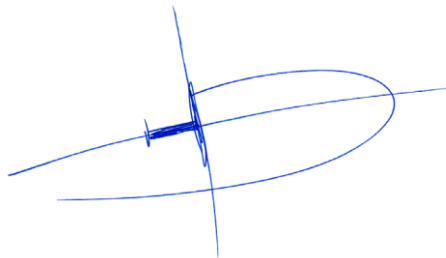
⁹²⁰ Informe Econsult, § 2.2.7.1 (**R-133**)

* * *

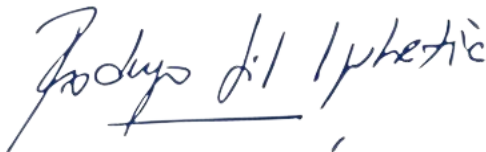
572. La República de Honduras se reserva expresamente todos sus derechos, incluyendo la formulación de excepciones o defensas adicionales de jurisdicción, competencia, admisibilidad o fondo en una oportunidad ulterior de conformidad con el DR-CAFTA y el Convenio CIADI.

VI. PETITORIO

573. La República de Honduras, de conformidad con el DR-CAFTA y el Convenio CIADI, y según lo anteriormente expuesto, respetuosamente solicita al Tribunal Arbitral que:
- i. Declare su falta de jurisdicción o competencia para resolver los reclamos presentados por los Demandantes;
 - ii. En subsidio, rechace en su totalidad los reclamos presentados por los Demandantes por no configurarse incumplimiento alguno del DR-CAFTA.
 - iii. En subsidio, rechace en su totalidad las pretensiones resarcitorias de los Demandantes por carecer de sustento los daños que reclaman.
 - iv. Condene en costas a los Demandantes, junto con el pago de los intereses correspondientes.



Manuel Antonio Díaz Galeas
Procurador General de la República



Rodrigo Gil Ljubetic
Jana & Gil Dispute Resolution



Francisco Grob Duhalde
Jana & Gil Dispute Resolution

