



Legitimación de capitales en la cueva

Crisis hipotecaria e inmobiliaria: Caos financiero

● Entre 1996 y 2006, se registraron 132 Reportes de Actividades Sospechosas, y 68 casos de legitimación de capitales en Estados Unidos, vinculados a los negocios de bienes raíces, de acuerdo a un Informe del Fincen, revelado por Adolfo León Pastrán, en el marco del Seminario “Riesgos de Lavado de Dinero en América Latina y Medidas de Mitigación”, organizado por Ciprec Group LLC y realizado en Miami.

Durante el mes de agosto de 2008 estalló en Estados Unidos la conocida crisis de las hipotecas basura (subprime). De acuerdo a los expertos, el impago en hipotecas de alto riesgo, producto de un ciclo de tasas de interés en ascenso y de un sinnúmero de inversiones inmobiliarias especulativas, llevaron a la debacle.

El detonante de la crisis fue la quiebra de entidades prestamistas en hipotecas de alto riesgo, acosadas por la creciente falta de pago de los deudores, afectados por las altas tasas de interés y la caída del valor de las propiedades. Así la deuda llegó a superar el precio de las viviendas.

El volumen de las pérdidas en el sistema bancario global, a partir del colapso de las hipotecas de alto riesgo, en Estados Unidos, asciende a 500 mil millones de dólares, según Francisco González, presidente del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA).

“La crisis financiera arrastra la crisis inmobiliaria, y en el medio la crisis hipotecaria. El boom inmobiliario es la cueva del lavado del dinero, ya que en este mercado se hacen negocios con valijas repletas de dinero, y ese dinero no llega al circuito financiero. En general, el fraude hipotecario pudo haberse evitado con un control eficaz del narcolavado (legitimación de capitales del tráfico de drogas) en el mercado de bienes raíces, aseveró el experto Ricardo Tondo, en entrevista concedida a lavadodiner.com.

Los Bienes Raíces

Los Reportes de Actividades Sospechosas (RAS) presentados por los bancos y otras entidades financieras están relacionado con los siguientes comportamientos delictivos: Procesos de “Es-

tructuración”. Lavado de dinero en propiedades inmobiliarias comerciales. Transferencias internacionales vinculadas a propiedades inmobiliarias comerciales. Personas expuestas políticamente (Pep’s). Potencial evasión fiscal con actividades comerciales inmobiliarias.

El experto Adolfo León Pastrán presentó la ponencia “El lavado de dinero en el comercio de la industria de bienes raíces”, en el marco del Seminario “Riesgos de lavado de dinero en América Latina y medidas de mitigación”, organizado por Ciprec Group LLC y realizado en Miami, durante los días 2 y 3 de octubre de 2008.

Esta exposición se fundamentó básicamente en el informe de la Red de Investigación de Delitos Financieros (Fincen, por sus siglas en inglés) del Departamento del Tesoro de EE UU, con respecto a los RAS presentados por las instituciones financieras de este país, durante el periodo 1996-2006.

El negocio de bienes raíces (Real Estate Business) comprende: Ventas realizadas por un corredor certificado. La administración de propiedades en alquiler. Servicios de evaluación financiera. Consultoría sobre la materia. Desarrollo y construcción de viviendas e instalaciones de diferentes tipos. Adquisición de la tierra.

Actúan como organismos reguladores del negocio de bienes raíces: el Fincen encargado de velar por la prevención, control e investigación de la legitimación de capitales y financiamiento del terrorismo; el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of House and Urban Development/HUD), la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration IRS/FHU) y la Asociación que agrupa a los corredores inmobiliarios y de bienes raíces

(National Association of Realtors /NAR). Asimismo, al Gobierno estatal le corresponde la designación de zonas y regiones protegidas, por el State Documentary Stamp (Registros) e impuestos estatales. Por último, el Gobierno local con sus impuestos sobre la propiedad, permisos de construcción y zonificación. ■



El presidente del Ciprec Group LLC, coronel Francisco Odremán, durante su disertación en el seminario

Los Reportes de Actividades Sospechosas

En los diez años que cubre el informe del Fincen, la muestra indica 132 reportes sospechosos estructurados como depósitos y/o retiros, vinculados con empresas relacionadas con negocios de bienes raíces, según se muestra a continuación: Sociedades de gestión de propiedades 59 (44.7%), compañías de inversión inmobiliaria 40 (30.3%), compañías de bienes raíces 11 (8.33%), compañías desarrollistas 7 (5.3%), corredores de bienes raíces 3 (2.27%), compañías de títulos 3 (2.27%), individuos 2 (1.52%), compañías de créditos (mortgage) 2 (1.52%), agentes inmobiliarios 2 (1.52%), empresas de depósito (escrow) 1 (1%), gestores de préstamos 1 (1%), compañías holding de bienes raíces 1 (1%).

En cuanto a las actividades de legitimación de capitales relacionadas con propiedades inmobiliarias comerciales se presentaron las siguientes estadísticas: empresas de inversión 21 (30.89), empresas de administración 20 (29.41%), empresas de bienes raíces 10 (14.71%), individuos 7 (10.29%), empresas constructoras 6 (8.82%), compañías de títulos 1 (1.47%), empresas de crédito (mortgage) 1 (1.47%), agentes bienes raíces 1 (1.47%), gestores de préstamos 1 (1.47), para un total de 68 casos de legitimación de capitales (lavado de dinero).

En cuanto a las transferencias internacionales relacionadas con las propiedades inmobiliarias comerciales para facilitar el lavado de dinero, las estadísticas se presentan en la forma siguiente: compañía de inversión 19 (42.23%), individuos 11 (24.44%), empresas administradoras 8 (17.78 %), empresas desarrollistas 3 (6.67%), empresas de la construcción 2 (4.44%), empresas de bienes raíces 1 (2.22%), alquiler opción de compra 1 (2.22 %), para un total de 45.

Las potenciales actividades de evasión fiscal relacionadas con actividades comerciales inmobiliarias se incluyeron en la tabla que se registra a continuación: empresas administradoras 7 (43,75%), individuos 4 (25%), constructoras 2 (12,5%), depositarias (escrow) 1 (6,25%), desarrollistas 1 (6,25%), inversionistas bienes raíces 1 (6,25%).