



En congruencia con los objetivos estratégicos del IMCP, la COMISIÓN DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ANTICORRUPCIÓN prepara este boletín informativo con la finalidad de mantenerlos actualizados en materia de Prevención de Lavado de Dinero y Anticorrupción.

Boletín de la Comisión de Prevención de Lavado de Dinero y Anticorrupción

Directorio

C.P. PCFI Héctor Amaya Estrella
Presidente del Comité Ejecutivo Nacional
2023-2025

C.P. y PCCAG Ludivina Leija Rodríguez
Vicepresidente General

C.P.C. y PCPLD Silvia Rosa
Matus de la Cruz
Vicepresidenta de Práctica Externa

C.P.C., PCPLD y L.D. Angélica María
Ruiz López
Presidenta de la Comisión de Prevención
de Lavado de Dinero y Anticorrupción

C.P.C., P.C.CG y M.A. Juan José
Rosado Robledo
Coordinador responsable

Nota aclaratoria

Las noticias de PLD y Anticorrupción no reflejan necesariamente la opinión del IMCP, de la Comisión de Prevención de Lavado de Dinero y Anticorrupción. y/o alguno de sus integrantes.

La responsabilidad corresponde exclusivamente a la fuente y/o el autor del artículo o comentario en particular.

INFORME SOBRE RIESGOS DE LAVADO DE DINERO EN BIENES RAÍCES COMERCIALES

C.P. Y PCLD GENARO ELISEO GÓMEZ MUÑOZ
INTEGRANTE DE LA COMISIÓN NACIONAL DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y
ANTICORRUPCIÓN DEL IMCP

UN ANÁLISIS DE 25 ESTUDIOS DE CASO

Este 1 de mayo de 2024 se publicó un informe sobre los **riesgos de lavado de dinero en bienes raíces comerciales**, el cual refiere 25 casos en los que se canalizaron fondos ilegales, en los últimos 20 años en los que destacan que fondos utilizados para comprar bienes raíces comerciales en Estados Unidos se originaron en 14 países diferentes destacando 4 casos de **México**

El informe junto con Global Financial Integrity, la Coalición FACT y el Colectivo de Datos Anticorrupción nos muestra el alcance de este fenómeno que por más de años viene afectando a las economías globales.

Complejos esquemas de financiamiento y la falta de transparencia, así como el actuar en esta trama de personas políticamente expuestas ponen al descubierto la fragilidad de los sistemas antilavado.

Terrenos edificios, instalaciones comerciales (por ejemplo, estudios de música, instalaciones sanitarias), espacios comerciales (como, supermercados, hoteles) y sitios industriales, plantas siderúrgicas son algunos de los bienes raíces que se identificaron en este estudio.

Mayo de 2024

Número 101

Consulta el archivo histórico de Prevención de Lavado de Dinero y Anticorrupción en:
<http://imcp.org.mx/noticiaspldft>



Las normas actuales sólo se refieren a las compras de bienes inmuebles por parte de una persona jurídica. Sin embargo, numerosos casos de **lavado de dinero inmobiliario** implican simplemente la transferencia de propiedad o la creación de un interés equitativo en la propiedad sin una venta real se recomienda que tanto los fideicomisos extranjeros como algunos nacionales por ejemplo en Los Ángeles, el 23% de las unidades de alquiler son propiedad de fideicomisos ya que en la actualidad están excluidos se normen en el ámbito de aplicación de la Ley de Transparencia Corporativa

De los casos que muestra el informe hace referencia a propiedades que superan los 2.600 millones de dólares, en estados como California, Florida y Nueva York por mencionar algunos de los más favorecidos para estas inversiones ilegales, pero los delincuentes ocultaron dinero en unos 20 estados diferentes.

Este dinero se originó en todo el mundo e incluye fondos sospechosos de 14 países, incluidos Irán, Corea del Norte, Kazajstán, Rusia y México.

Tan variadas como fueron las fuentes de fondos, también lo fueron los tipos de propiedades involucradas, hoteles, centros comerciales, supermercados, un estudio de música, una instalación ecuestre, además de más rascacielos de oficinas corporativas.

Cabe señalar que las investigaciones representan sólo casos conocidos que involucran bienes raíces comerciales en los EE. UU.: el número real probablemente sea mucho mayor.

Los datos muestran que la propiedad comercial en Estados Unidos ofrece a delincuencia organizada, un camino fácil para ocultar y lavar sus ganancias.



Los oligarcas rusos que enfrentan sanciones internacionales también han invertido en bienes raíces comerciales estadounidenses ocho de los 25 casos involucran a funcionarios de gobiernos extranjeros o sus familiares; sin embargo, los vínculos con estas personas políticamente expuestas sólo se descubrieron mucho después de las compras. En los últimos años se ha vuelto cada vez más claro que la combinación de complejos esquemas de financiamiento y la falta de transparencia significa que los bienes raíces comerciales brindan una oportunidad única para lavar enormes cantidades de efectivo con un riesgo de detección relativamente bajo. Identificar quién está detrás de la compra de propiedades comerciales a menudo presenta un desafío importante dados los grandes flujos financieros de fideicomisos de inversión inmobiliaria y grupos de inversión privados, además de fondos de empresas fantasma formadas y operadas por agentes, apoderados y/o abogados registrados.

RESULTADOS CLAVE

Más de 2.600 millones de dólares en fondos sospechosos se invirtieron en bienes raíces comerciales en 22 estados de EE. UU. durante aproximadamente los últimos 20 años. es probable que la cifra real sea mucho mayor. Los fondos utilizados para comprar bienes raíces comerciales en Estados Unidos se originaron en 14 países diferentes, incluidos Rusia, México (4 casos), Irán que movió cerca de 500 millones de dólares en inversiones en rascacielos, del oligarca ucraniano Íhor Kolomoiski, de funcionarios corruptos de Kuwait, de los políticos hondureños Carlos y Mario Zelaya, así como poderosos personajes de China, Japón Turquía y Kazajstán.

En los casos de México, están involucrados un exgobernador, una asociación religiosa, el dueño de una financiera popular que defraudo alrededor de 6,000



ahorradores mexicanos. Y la empresa Sefira Capital LLC, una compañía basada en Florida. De los 25 casos analizados para este estudio, 14 involucraron a personas políticamente expuestas o a oligarcas que típicamente tienen relaciones especialmente estrechas con funcionarios de gobiernos extranjeros. Los tipos de propiedades que aparecen en los casos se dividen en cuatro grandes categorías: terrenos/edificios, instalaciones comerciales (por ejemplo, estudios de música, instalaciones sanitarias), espacios comerciales (por ejemplo, supermercados, hoteles) y sitios industriales (por ejemplo, plantas siderúrgicas). Los requisitos de presentación de informes débiles o inexistentes por parte de las profesiones involucradas en la compra de bienes raíces comerciales contribuyeron a la facilidad con la que se lavaron los fondos ilícitos.

RECOMENDACIONES QUE PRESENTA EL INFORME

- FinCEN (Financial Crimes Enforcement Network es la Unidad de Inteligencia Financiera) recomienda que se adopte una obligación de presentación de informes para múltiples profesionales de bienes raíces en un orden en cascada para garantizar que el requisito recaiga en al menos una entidad con sede en EE. UU. involucrada en la transacción, tanto del comprador como del vendedor.
- Como los abogados están obligados legalmente a ser parte del proceso de cierre en casi 20 estados, los abogados deben incluirse con referencia específica a la función que desempeñan en la transacción.
- La norma debería abarcar las transferencias de propiedad que no constituyan una venta. Las normas actuales sólo se refieren a las compras de bienes inmuebles por parte de una persona jurídica. Sin embargo,



numerosos casos de lavado de dinero inmobiliario implican simplemente la transferencia de propiedad o la creación de un interés equitativo en la propiedad sin una venta real.

- FinCEN debería ampliar los tipos de transacciones cubiertas para incluir transferencias directas/indirectas de propiedad o la creación de intereses equitativos en la propiedad.
- La regla debería cubrir las transacciones realizadas por fideicomisos: una proporción cada vez mayor de viviendas ahora es propiedad de entidades y acuerdos legales, incluidos los fideicomisos. En Los Ángeles, por ejemplo, el 23% de las unidades de alquiler son propiedad de fideicomisos. Tanto los fideicomisos extranjeros como algunos nacionales están excluidos del ámbito de aplicación de la Ley de Transparencia Corporativa. Recomendamos que las transacciones realizadas por todas las diferentes clases de entidades y estructuras jurídicas se incluyan.

Concluye el informe que la combinación de esquemas financieros complejos y la falta de transparencia vulneraron al sector inmobiliario comercial con riesgo de detección relativamente bajo a pesar de los grandes flujos de efectivo que utilizaron para hacerse de propiedades.

LINK

<https://gfintegrity.org/report/money-laundering-risks-in-commercial-real-estate-an-analysis-of-25-case-studies/>



Money-Laundering-Risks-in-Commercial-Re