



La suscrita, **Jesús Lucía Trasviña Waldenrath**, Senadora de la República en la LXV Legislatura e integrante del Grupo Parlamentario del Movimiento Regeneración Nacional (MORENA), con fundamento en el artículo 71, fracción II y 78 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el artículo 122 de la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 58 y 59 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos; y los artículos 8 numeral 1, fracción II, y 276 del Reglamento del Senado de la República, somete a la consideración de esta Soberanía la siguiente **Proposición con Punto de Acuerdo, por el que se formula un exhorto a la Unidad de Inteligencia Financiera de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para que en el ámbito de sus atribuciones realice una investigación exhaustiva sobre posibles actos constitutivos de delitos en materia de defraudación fiscal en el ramo inmobiliario, cometidos por Bankia y Cixa Bank en la adquisición de los predios “Vinorama y Piedras Bolas”, así como las posibles implicaciones por parte de la Sociedad Anónima “Famtunes” e “Inmacor Desarrollos”, y la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Piedras Bolas”, en el municipio de Los Cabos, Baja California Sur, al tenor de las siguientes:**

CONSIDERACIONES

De acuerdo con expertos en temas inmobiliarios, los bancos españoles Bankia y Caixa Bank han simulado compraventa de terrenos en playas de Los Cabos, Baja California Sur defraudando más de ciento cincuenta millones de dólares en impuestos federales y seis millones de dólares al municipio; también en Quintana Roo han simulado remates de departamentos en Playa del Carmen a precios del 15 por ciento de su valor real, lo cual indican expertos en materia legal apunta a un fraude e incluso lavado de dinero.

En Baja California Sur, se trata de la venta de los predios “Vinorama” y “Piedras bolas” valuados en más de 370 millones de dólares, debido a que se encuentran en la zona de mayor plusvalía de esta playa de acuerdo al catastro de los Cabos.

El quince de agosto de 2017, fue constituida en la Ciudad de México una Sociedad Anónima denominada “Famtunes” con un capital social de cincuenta mil pesos. En menos de dos meses dicha empresa recién constituida compareció en Cabo San Lucas, Baja California Sur por medio de su apoderado Joaquín Armando Sánchez Tapia, para adquirir el predio turístico “Vinoramas”, que se encuentra en la zona de mayor plusvalía de San José del Cabo, junto a varios exitosos desarrollos y muy cerca del parque natural de mayor atractivo del destino turístico, Cabo Pulmo.

El terreno de dieciocho millones trescientos mil metros cuadrados, con más de dos kilómetros de playa, fue vendido por “Inmacor Desarrollos” representada por Jorge Mercade Dura y Andrés Rubén Castillo Hernández en un precio de diez millones de dólares, menos de doscientos millones de pesos. Expertos en



bienes raíces, señalan que el valor real de esos terrenos es mucho mayor debido a que están en playa "el predio tiene un valor al menos veinte veces más, la operación debe responder a una planeación fiscal para ahorrarse los impuestos correspondientes".

En los Cabos los terrenos habitacionales alcanzan precios de mil pesos (60 dólares) el metro, por lo que esta compra venta del terreno resulta sospechosa ya que "Famtunes" compró los mejores terrenos de uso turístico en apenas 55 centavos de dólar por metro cuadrado lo que equivale a diez pesos el metro, cuando otros terrenos en la zona han sido vendidos en quince dólares el metro o 270 pesos el metro.

Otro terreno lo vendió la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Piedra Bolas" representada por Jorge Mercade Dura y Andrés Rubén Castillo Hernández a la sociedad mercantil "Six Fund" representada por Luis Raúl Lizárraga Durán a un precio de cinco millones 500 mil dólares lo que equivale a sesenta centavos de dólar.

Un tercer predio fue vendido también por la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Piedra Bolas" representada por Jorge Mercade Dura y Andrés Rubén Castillo Hernández a "Turismo Itzé" representada por Jorge Domínguez del Pino e Iván Baldasano Ramírez por un costo de 45 millones de dólares, lo que equivale a 11 dólares por metro cuadrado.

Voltean a ver hacia el Caribe

La dudosa compra venta de terrenos en playas de Los Cabos en Baja California Sur, donde los bancos españoles Bankia y Caixa Bank son señalados por presunta evasión de impuestos, fraude y probable lavado de dinero, han puesto los ojos del sector inmobiliario en los inmuebles donde ambos bancos tienen participación.

En Playa del Carmen en Quintana Roo, el sector de los bienes raíces alerta sobre la reproducción del mismo modus operandi, donde Bankia y Caixa Bank están simulando rematar, a precios del 15 por ciento de su valor real, departamentos de lujo en El Resort Grand Coral de la Riviera Maya.

Dicho inmueble fue adjudicado por ambos bancos debido aún supuesto incumplimiento en el pago de los créditos invertidos para su desarrollo.

Al ganar, estos bancos se quedan con la propiedad, ya con la propiedad hacen una venta simulada, pero lo hacen entre ellos, entre los mismos funcionarios de los bancos, solamente pueden comprar ellos, hay gente que ha llegado con propuesta para comprarlos, les ponen muchas trabas" señaló a Excélsior Agustín Ambriz Hernández, periodista amenazado.

El fraude inmobiliario tiene distintos modus operandi, algunos van desde la falsificación de documentos, la corrupción de autoridades y el engaño.

Existen datos en donde es probable que estos bancos la forma de operar sea número uno, realizar este tipo de créditos, claro ya predeterminados a que no se



van a cumplir, quedarse con esas propiedades es una forma de adquirir muy bajo costo” apuntó Octavio Martínez Camacho, abogado penal experto en temas de defraudación fiscal y lavado de dinero.

El Resort Grand Coral está ubicado en la carretera Federal Chetumal-Cancún en el kilómetro 294, en Playa del Carmen y es un amplio complejo que cuenta con un campo de golf de 18 hoyos diseñado por Nick Price, con acceso directo a la playa, gimnasio, spa y áreas de primer nivel.

Los departamentos de este complejo están siendo rematados en tan solo un 15 por ciento de su valor real, incluso los responsables de la comercialización se han dado el lujo de rechazar mejores ofertas de compra, por lo que se evidencia que Grand Coral lo están comprando los propios funcionarios del banco a precio de remate para hacerlo más accesible, pagar menos impuestos y derechos a la Hacienda Federal y paralelamente depreciar el valor de los bienes raíces en este destino turístico que ha sido asechado por el fraude inmobiliario.

Sin pista...

En Quintana Roo, Grupo Imagen buscó a los representantes de Bankia y Caixa Bank, a los actuales dueños de El Resort Grand Coral; pero en ambos casos no obtuvo respuesta.

Hay tres objetivos de peligro, o lo que nosotros llamamos riesgos, riesgo fiscal, el riesgo económico local, pero además hay un posible riesgo de que exista dinero o que se trate de ocultar dinero que sea producto de un delito, que se quiera lavar dinero a través de esa forma. Lo que podría haber detrás de estas operaciones es con la finalidad de ocultar dinero de procedencia ilícita, lo que constituye un delito que en el foro se denomina lavado de dinero”, indicó el abogado.

Bankia y Caixa Bank ambos bancos españoles, tuvieron un proyecto de fusión en 2011, la cual no se concreta ya que a mediados de 2012 Bankia entra en crisis y es absorbida parcialmente por el gobierno español, en 2013 se declara la quiebra del banco español. La importancia de estos bancos radica en que Bankia y Caixa Bank fueron parte del boom inmobiliario español dentro y fuera del territorio Ibérico en el caso de México fue a través de estos bancos que grupos hoteleros financiaron proyectos tanto en Cancún como en Los Cabos. (Fuente: Excelsior)¹

Y es que, de acuerdo con *Radar Político*, en julio del 2021 existió una denuncia pública por la activista Blanca Pedrín junto con la reportera Hermelinda Vargas de “Colectivo Pericú”, sobre el despojo de un camino por la zona de Cabo del Este. Fue a través de dos videos como evidenciaron que en el corredor de esa zona, que comprende todo un litoral desde San José del Cabo hasta el Parque Nacional de Cabo Pulmo, una empresa particular tuvo la brillante idea de cerrar

¹ Nota rescatada de “Fraude inmobiliario de bancos españoles alcanza a Quintana Roo” del 23 de enero de 2018, publicada en El Quintana Roo.mx, consultado en: <https://elquintanaroo.mx/fraude-inmobiliario-de-bancos-espanoles-alcanza-a-quintana-roo/>



los caminos costeros, y además construir una nueva ruta que le permitirá quedarse con 3 kilómetros frente a la playa.

En las imágenes que fueron proyectadas se puede observar claramente como la flora nativa fue arrancada de cuajo por pesada maquinaria, por lo que Torotes, Palo de Adán, Choyas y otras especies endémicas se podían ver tirados a lo largo del nuevo camino que se dice se construyó por instrucciones de la compañía Inmacor Desarrollos S.A de C.V.

Tanto Blanca Pedrín como Hermelinda Vargas solicitaron de inmediato a las autoridades ambientales informar sobre los procesos que la empresa ha mostrado tener tanto ante la Semarnat como en la Profepa, pues se desconoce a ciencia cierta el nombre proyecto de modo oficial, así como si realmente cuentan con alguna autorización federal, estatal o municipal para lo que están realizando.

Pero esto antes comentado no es nuevo, pues el periódico Excélsior publicó un reportaje sobre esta misma compañía en el año del 2018, justo cuando fue acusada de simular compraventas de terrenos en Cabo San Lucas, como en Playa del Carmen, Quintana Roo.

Para entender el asunto y de acuerdo con expertos en temas inmobiliarios, los bancos españoles Bankia y Caixa Bank han venido simulado compraventa de terrenos en playas de Los Cabos defraudando más de 150 millones de dólares en impuestos federales y poco más de 6 millones de dólares al municipio. También en Quintana Roo tuvieron lo suyo, pues simularon remates de departamentos en Playa del Carmen a precios del 15 por ciento de su valor real, lo cual indica y apunta a un fraude e incluso lavado de dinero. Aquí en Baja California Sur se trata de la venta de los predios "Vinorama" y "Piedras Bolas" que están valuados en más de 370 millones de dólares, ello debido a que se encuentran en la zona de mayor plusvalía de esta playa de acuerdo al área de Catastro del municipio de Los Cabos. Todo esto comenzó el 15 de agosto del 2017 cuando fue constituida en la Ciudad de México una Sociedad Anónima denominada "Famtunes", con un capital social de 50 mil pesos; y que en menos de dos meses después, dicha empresa recién constituida apareció en Cabo San Lucas por medio de su apoderado Joaquín Armando Sánchez Tapia, para adquirir el predio turístico "Vinoramas", el cual se encuentra en la zona de mayor plusvalía de San José del Cabo.

Dicho predio de 18 millones 300 mil metros cuadrados de extensión y con más de dos kilómetros de playa, fue vendido curiosamente por "Inmacor Desarrollos" representada por Jorge Mercade Dura y Andrés Rubén Castillo Hernández en un precio de 10 millones de dólares.

Lo raro es, que quienes saben de en bienes raíces, señalan que el valor real de esos terrenos es mucho mayor debido a que están en playa, por lo que el predio en cuestión tiene un valor al menos veinte veces mayor, y la operación por ende



debe responder a una planeación fiscal para ahorrarse los impuestos correspondientes. ¿O me equivoco?

Hoy en día en la zona de los Cabos los terrenos habitacionales alcanzan precios de hasta mil pesos el metro cuadrado, por lo que esta compra venta del terreno resulta sospechosa ya que "Famtunes" compró los mejores terrenos de uso turístico en apenas 55 centavos de dólar por metro cuadrado, lo que equivale a 10 pesos el metro, cuando otros terrenos en la zona han sido vendidos en 15 dólares el metro o 300 pesos el metro.

Otro terreno lo vendió la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Piedras Bolas" representada por los mismos Jorge Mercade Dura y Andrés Rubén Castillo Hernández a la sociedad mercantil "Six Fund", la cual fue representada por Luis Raúl Lizárraga Duran, mismo que pago 5 millones 500 mil dólares, lo que equivale a 60 centavos de dólar el metro cuadrado.

Un tercer predio fue negociado por la misma sociedad mercantil "Inmobiliaria Piedra Bolas" a "Turismo Itzé", la cual fue representada por Jorge Domínguez del Pino e Iván Baldasano Ramírez, esto por un costo de 45 millones de dólares lo que equivale a poco más de 2 dólares por metro cuadrado. Luego entonces, y en conclusión, ahora se sabe que fue a través de los bancos españoles Bankia y Caixa Bank como llevaron a cabo todas estas las operaciones defraudando más de 150 millones de dólares en impuestos federales, y otros 6 millones de dólares al municipio de Los Cabos.²

Como podemos observar, estamos a lo que podríamos equiparar a uno de los mas grandes fraudes fiscales que hemos visto en México, por lo tanto es necesario que se tomen cartas sobre el asunto y que la Unidad de Inteligencia Financiera de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, realice una investigación exhaustiva sobre las posibles actos constitutivos de delito en los fraudes inmobiliarios mencionados anteriormente, esto con la finalidad de hacer valer el estado de derecho y la salvaguarda de la hacienda publica nacional.

Por lo anteriormente expuesto, se somete a consideración de esta honorable Asamblea la siguiente proposición con:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO. Se formula un exhorto a la Unidad de Inteligencia Financiera de la Secretaria de Hacienda y Credito Publico para que en el ámbito de sus atribuciones realice una investigación exhaustiva sobre posibles actos constitutivos de delitos en materia de defraudación fiscal en el ramo inmobiliario, cometidos por Bankia y Ciaxa Bank en la adquisición de los predios "Vinorama y

² Nota periodística retomada de "BALCONEANDO / ¡FRAUDES INMOBILIARIO!", publicada por Radar Político, lo que realmente importa, el 26 de julio de 2021, consultado en: <https://www.radarpolitico.com.mx/2021/07/26/balconeando-fraudes-inmobiliario/>



Piedras Bolas”, así como las posibles implicaciones por parte de la Sociedad Anónima “Famtunes” e “Inmacor Desarrollos”, y la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Piedras Bolas”, en el municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

SEGUNDO. Se formula un exhorto a la Fiscalía General de la República para que en el ámbito de sus atribuciones realice una investigación exhaustiva sobre posibles actos constitutivos de delitos en materia de defraudación fiscal en el ramo inmobiliario, cometidos por Bankia y Ciaxa Bank en la adquisición de los predios “Vinorama y Piedras Bolas”, así como las posibles implicaciones por parte de la Sociedad Anónima “Famtunes” e “Inmacor Desarrollos”, y la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Piedras Bolas”, en el municipio de Los Cabos, Baja California Sur, a fin de deslindar responsabilidades y castigar quien resulte responsable.

SUSCRIBE

Jesús Lucía Trasviña Waldenrath
Senadora por el Estado de Baja California Sur

Salón de Sesiones, a los 16 días del mes de mayo de 2021.