

Extrait du El Correo

<http://www.elcorreo.eu.org/En-Buenos-Aires-unos-16-mil-edificios-y-construcciones-tienen-duenos-fantasma>

# **En Buenos Aires, unos 16 mil edificios y construcciones tienen dueños fantasma**

- Argentine -

Date de mise en ligne : mardi 8 février 2005

---

**Copyright © El Correo - Tous droits réservés**

---

**Página/12 ya denunció que las empresas vinculadas con el boliche de Once son cáscaras vacías. Ahora, un documento de la Inspección General de Justicia que publica en exclusiva este diario revela que casi 16 mil edificios y construcciones de todo tipo siguen el mismo esquema : sus propietarios son empresas extranjeras, la mayoría off shore, por lo que sus responsables se vuelven inhallables ante un apuro. Como un incendio, por ejemplo.**

**Por Alejandra Dandan**

[Página 12](#), 7 de enero del 2005

### **Ciudad Cromañón**

Los sótanos que están debajo de la avenida de 9 de Julio, a metros del Obelisco, no son las cavernas de Cromañón pero se le parecen. 75 de las 310 cocheras explotadas bajo el asfalto por el Estacionamiento Parking Express pertenecen a dueños fantasma. La propietaria, como la dueña del edificio gerenciado por Omar Chabán, es una sociedad extranjera, una off-shore panameña de orígenes anónimos. Tan anónimos como los dueños que se encuentran detrás de otros 16 mil edificios de la ciudad de Buenos Aires. Las propiedades suelen estar en las calles más recoletas : avenida Del Libertador, Guido o Anchorena, entre otras. A pedido de la Inspección General de Justicia (IGJ), el Registro de Propiedad elaboró un listado -al que accedió este diario- con direcciones, montos, titulares y orígenes de las sociedades fantasma. Para el titular de la IGJ, Ricardo Nissen, todos esos edificios son virtuales Cromañón : pantallas de propietarios que con la transferencia de bienes eluden responsabilidades civiles, tributarias o penales.

Detrás de esta otra ciudad, la ciudad fantasma, no están sólo los grandes evasores, ni los narcolavadores provenientes de los lejanos Carteles de Medellín, de Cali o de Juárez. Según Nissen, buena parte de los verdaderos dueños anónimos de las propiedades en manos de supuestas off-shore son "los argentinos que tenían la plata en el exterior y que se compran un inmueble para traerla". O son los que buscan insolventarse frente a un divorcio o a una quiebra. Quienes intentan desherrar a uno de sus hijos o quienes se deshacen de lo que tienen cuando los persigue la Justicia. Para hacerlo, inventan una empresa originada en exóticos paraísos fiscales, países cuyas legislaciones les permiten obtener acciones al portador para preservar el anonimato. "Y cuanto más exóticos son esos países de origen -sigue Nissen-, mejor."

### **La guía off-shore**

Bryce Services Corp es una supuesta compañía constituida en Tortola Islas Vírgenes, por ejemplo. Figura como propietaria de una manzana completa, ubicada entre Alvarez Thomas 114/98, Concepción Arrenal 3419/99 y avenida Córdoba 6163. Babilonia Holding Inc., otro de los casos, obtuvo la misteriosa unidad funcional 88 de la avenida Libertador 766. Según la referencia del Registro de Propiedad Inmueble, esta sociedad de origen panameño habría hecho la operación ante el escribano Ignacio Allende Lenston. International Corporation, de Islas Vírgenes Británicas, en cambio, aparece como propietaria de tres unidades funcionales de la calle Florida 274/90, una operación certificada por escritura de Claudio Caputo.

Al compás de las sociedades de procedencias exóticas, en la ciudad de Buenos Aires crecieron las propiedades que según los registros están en manos de compañías fundadas del otro lado del Río de la Plata. Y tal vez la mayor parte de las que figuran en el listado son de esa procedencia, especulan en la IGJ. Los casos en los que se han detenido los inspectores no son todos, sino apenas aquellas empresas con más de una propiedad.

Altom SA es uno de los ejemplos. Esta sociedad uruguaya figura como propietaria de las unidades funcionales 1, 2, 3 y 4 de la calle Thompson 419, esquina Juan Bautista Alberdi. El acta fue avalada por el escribano Gabriel Boncenbiente. Beterson SA, otra uruguaya, aparece como propietaria de 32 unidades funcionales de la calle Cuba 1938/42 del barrio de Belgrano. El registro 127/000978 indica al escribano Diego Gutman Martini como encargado de supervisar el acta. Hellrox Investment SA habría comprado 9 unidades funcionales sobre la calle Arias 1657. Imhogar Sociedad en Comandita por Acciones, en cambio, ancló su territorio en México 1953/55. Como en el caso del Estacionamiento Parking de la 9 de Julio, en ocasiones, el objeto de la compra no es un departamento o una casa sino cocheras. El estacionamiento en cuestión está en Lavalle 1151/53.

Cuenta con 310 cocheras, de las cuales 210 se comercializan. El caso resultó paradigmático para la IGJ no sólo porque se trata de una operación en el corazón de la ciudad de Buenos Aires, sino por sus dimensiones. La IGJ, de momento, no investiga todas las cocheras sino sólo 75, que fueron adquiridas en un mismo acto por un valor de 700 mil dólares el 12 de octubre de 2000 por una firma de origen panameño llamada Yama International Corp.

Si algo sucediera bajo ese subsuelo y alguien decidiera iniciar una batalla penal contra los dueños de Yama International probablemente se encontrará con peores resultados que los de Cromañón. Este tipo de sociedades pantalla están doblemente protegidas : no sólo funcionan como un sello y con la garantía del anonimato de las off-shore (ver aparte). Todas ellas -de acuerdo con la IGJ- hicieron las operaciones de compra invocando la figura de "acto aislado", un vericuetto legal que les permitía a las empresas extranjeras hasta octubre de 2003 operar en el país sin inscribirse.

"En la facultad se explica así -detalla nuevamente Nissen- : el 'acto aislado' fue pensando originalmente como una herramienta de promoción industrial : servía, por ejemplo, para que una empresa alemana que pasaba por la Exposición Rural tuviese facilidades si decidía llevarse un toro, por ejemplo." Compraba un toro y se iba. Y a lo mejor al año siguiente compraba otro, sigue el jefe de la IGJ. "Y como lo único que hacía en el país era eso, comprarse un toro o un tractor, no tenía sentido que se registrara como lo hacen las extranjeras que tienen filiales o se dedican a hacer operaciones regulares en el país."

Pero de comprar toros, este tipo de sociedades pasó a comprar no sólo un edificio sino hasta una manzana completa. O "grandes inmuebles urbanos o rurales, buques, aeronaves o rodados de gran valor, ejercen la constitución o sesión de hipotecas de sociedades comerciales", tal como lo advirtió la Resolución General del 8 de octubre de 2003 elaborada por la IGJ para ponerles freno. Compraron y crecieron fundamentalmente durante la década del 90, y -tal como lo que sucede con las que aparecen como propietarias de los 16 mil edificios de la ciudad fantasma-, ninguna está inscrita en la Inspección General de Justicia, donde lo hacen las nacionales y las extranjeras -aún las off-shore- que operan en la ciudad. Eluden así, según la IGJ, los compromisos que surgen de las relaciones jurídicas con propietarios, registros y consorcios. Relaciones que comienzan a ponerse en juego con la compra de un inmueble, por ejemplo.

### Las réplicas de Cromañón

En las sábanas del listado de propietarios fantasma de la IGJ no están ni todos los inmuebles, ni todos sus propietarios. En primer lugar, porque son representantes sólo de aquel grupo de fantasmas, conocidos como los exponentes de los "actos aislados". En segundo lugar, por problemas de informática : el Registro de Propiedad Inmueble sólo les pasó el listado del archivo informático desde que existe la informatización, es decir desde el año 1993. Los inmuebles que se compraron antes aún no están contados.

La información entró a la IGJ a comienzos de 2003, desde ese momento, cada vez que el Registro recibe la información de una propiedad comprada o transferida a una sociedad extranjera o sospechosa se lo pasa a los inspectores. Así llegaron a la IGJ algunos de los casos de evasores, dueños fantasma, testaferros o aquellos de

quienes se escapaban de la Justicia pero mientras lo hacían simulaban transferencias de bienes a nombre de las siempre ponderadas empresas extranjeras.

A mediados de 2003, por ejemplo, se encontraron con la historia de los negocios de Manuel Pallasá. Este abogado conocido por un escándalo en los medios había vivido tranquilamente hasta junio de 2001 sobre sus 247,37 metros cuadrados de la unidad funcional número 12, en el piso 11 de un coqueto edificio de la calle Guido 2636, valuado en 102 mil dólares. En el segundo subsuelo tenía su cochera y en la planta baja conservaba una baulera. En ese mes de junio lo vendió. Cuando el año pasado dos inspectores de la IGJ tocaron el timbre de su antigua propiedad, se encontraron con su vieja empleada doméstica. La señora Beatriz Biribin tenía 67 años y muy pocas ganas de conversar. Les dijo que "tenía prohibido hablar por orden de sus patrones". Y que "el patrón se fue a vivir a Italia por los problemas", según quedó escrito en la resolución 1063 de agosto de 2004.

De los problemas del abogado les habló el encargado del edificio. "Por varios medios de comunicación (se había enterado de) el propietario Pallasá, a través de una cámara oculta que efectuó el programa Telenoche Investiga, realizaba maniobras extorsivas en connivencia con un juez penal." Para entonces, Pallasá tenía pendientes 14 causas penales en calidad de imputado. Y el Colegio Público de Abogados de la Ciudad ya le había suspendido la matrícula, según consta en la investigación.

Los inspectores no lo buscaban a él sino a una empresa semejante a las que pululan en la ciudad : Nambil SA, una sociedad de origen uruguayo que aparecía como propietaria del inmueble cuando se inició la investigación. Desandando el camino, supieron que Nambil había comprado la casa de la calle Guido el 24 de julio de 2002, por escritura 249 del protocolo de la escribana Zulema Zarza, aunque aún seguía viviendo allí "la obediente empleada doméstica", indica el informe. Nambil no le había comprado la propiedad a Pallasá, sino a otra sociedad extranjera llamada Rawlex SA, de origen uruguayo. Los inspectores determinaron que el abogado primero habría pasado su casa a nombre de una cuñada, y luego aparentemente simuló las otras dos operaciones de transferencia en las que hizo intervenir a las off-shore. El caso terminó en agosto de 2004 con un pedido de la IGJ a la Justicia para que declare la "nulidad por simulación e inoponibilidad de la personalidad jurídica" de las dos pseudo compañías.

Las trampas jurídicas de escapes parecen esconderse detrás de cada sociedad. Detrás de la exótica Millintown Corp. SA, otra sociedad extranjera de origen uruguayo, la historia parece repetirse. Sólo que en este caso las dueñas no huyeron como lo hizo el abogado : ellas vendieron tres propiedades, dos sobre la calle Ricardo Balbín 4300 y una sobre Lugones al 4100. El representante legal de la compañía pagó 117.000 por las tres, pero las dueñas, en lugar de abandonar las fincas, se quedaron. Cuando los inspectores las interrogaron, les respondieron que permanecían "en comodato".

### **El fantasmade Chabán**

Los tentáculos societarios de República Cromañón cruzan el Río de la Plata, aunque será difícil encontrar los nombres que están detrás de las empresas.

Durante los últimos días, Página/12 publicó parte de la investigación del semanario uruguayo Brecha que descubrió que el entuerto legal que está detrás de Chabán refresca parte de aquella dinámica. El semanario se conectó con un changarín de pintura que fue el socio fundador de la empresa que terminó comprando el edificio gerenciado por Omar Chabán la noche de la tragedia. Henry Vivas le aseguró al semanario, que de paso por un estudio contable, le habrían pagado "unos pesos" : "Fui, firmé y me retiré", les dijo el hombre.

Así, bajo su nombre apareció la primera versión de Nueva Zarelux SA, la off-shore uruguaya investigada ahora por la Justicia junto a Lagartos SA y Central Park Hotel SRL, dueñas de la explotación comercial del local y del hotel

lindero.

\*\*\*

LA EXPLICACION DE UN EXPERTO

"Buscan anonimato"

Por A. D.

Nota Madre

Ciudad Cromañón

Néstor Deppeler hijo, así se hace llamar, fue titular de la Cátedra de Derecho Comercial I de la UBA. En las últimas semanas, después del desastre de Cromañón, se acercó al velo jurídico que sostenía a las operadoras del local gerenciado por Omar Chabán. Y dice que en esto tiene su pelea personal : las off-shore, específicamente aquellas a las que llama "pantallas" con inmunidad fiscal y civil.

### ¿Todas las sociedades extranjeras son off-shore ?

- ▶ No. Las off-shore tienen un régimen especial en su país de origen. Significa : funcionamiento "costas afuera". Están creadas en su país, pero tienen la prohibición de ejercer en ese mismo país.

### ¿Todas son de mala gente ?

- ▶ No necesariamente. Se pensaron para hacer negocios afuera. Si yo como uruguayo monto una empresa acá con una sociedad nacional y tengo ganancias, como es argentina, la AFIP me cobra dos veces impuestos por lo mismo : acá y en mi país de origen. Las off-shore se benefician no teniendo la carga impositiva del país de origen. Por eso, en sí, no son malas.

### Es que la mayor parte parece que termina sirviendo para otra cosa.

- ▶ La característica más importante es que preserva el anonimato de los accionistas en forma estricta. Y tiene una protección fuertísima de sus países de origen sobre el secreto de la titularidad.

### ¿Por qué es tan fácil armarlas ?

- ▶ No necesariamente hay que ir a Uruguay, por ejemplo, para armarlas. Hay un conocido hotel del centro, al que usted va, firma un acta y se va. Se pueden mandar representantes, pero además hay gestores que todas las semanas atienden en la Argentina, salen avisos.

### En el caso de la empresa uruguaya que está detrás del edificio donde funcionó Cromañón hubo un socio fundador que confesó que le pagaron.

- ▶ Es que basta un empleado de un estudio contable o jurídico. Va y registra la inscripción en Uruguay, como un gestor. Lo pone a nombre de otro. En Uruguay no piden nombres, piden simplemente la sociedad conforme a un estatuto previsto por la ley 11.073, de 1948. Y después la transferencia de acciones se hace de mano en mano porque son acciones al portador. Uruguay fue un paraíso bancario durante mucho tiempo. El propio partido de Tabaré Vázquez está dividido sobre qué hará con esto.

### ¿Quiénes suelen ser los propietarios ?

- ▶ Es gente que esconde propiedades para no pagar impuesto al patrimonio, por ejemplo. O propiedades en Capital. Para no figurar en los negocios y evadir cualquier tipo de responsabilidad. O combinan actividades.

### ¿Aquí está regulado, hay controles ?

- ▶ La ley de sociedades estableció diferencias entre las que realizan un acto aislado y las que llevan adelante actividades permanentes. A las primeras no les exigen que se inscriban, pero la excusa del acto aislado da para que puedan tener 40 y pico de casas y alquilarlas y decir que es aislado cuando en realidad están haciendo una actividad permanente. A las permanentes la ley exige que acrediten la existencia de la sociedad en el país de origen, que nombren un representante acá y que fijen un domicilio legal acá. Y que la inscriban en el Registro Público de Comercio que lleva la IGJ. Esto se volvió más restrictivo desde septiembre de 2003 : se les exige, al menos en Buenos Aires, demostrar que tienen el centro de interés patrimonial realmente en el exterior.

### ¿Es suficiente ?

- ▶ No. Los controles son relativos. Tendrían que tener los mismos requisitos que las sociedades constituidas en el país.

\*\*\*

### Qué son las "off-shore"

Por Claudio Scaletta

[Página 12](#), 7 de enero del 2005

Desde el punto de vista formal, una empresa off-shore es simplemente una firma constituida bajo la jurisdicción de un tercer país. Surgieron con la expansión internacional del capital, como parte de la estructura operativa de las multinacionales. Sin embargo, rápidamente comenzaron a utilizarse para instalar capitales en plazas con menor presión impositiva, en especial en los llamados "paraísos fiscales". Pero la historia no terminó aquí. El objetivo de reducir el pago de impuestos pasó a ser sólo uno más. En la práctica se convirtieron en un instrumento clave para la circulación del dinero negro, tanto de origen lícito como ilícito. También para recorrer el camino inverso, regresar dinero negro al circuito formal. La ventaja central de este tipo de firmas es que permiten encubrir a los verdaderos propietarios de los activos e impiden el rastreo de los fondos, lo que las pone en la mira de los organismos que se dedican al combate del lavado de dinero. En cualquier caso, es un hecho que a través de estas empresas circula buena parte de los flujos financieros internacionales.

En un mundo caracterizado por la globalización financiera y la existencia de multinacionales con operaciones intercontinentales, no todas las off-shore tienen por objeto ocultar recursos. Es común que las multinacionales tengan off-shore vinculadas. La propia YPF estatal tuvo en su momento una off-shore en las islas Cayman. Muchas firmas exportadoras y bancos locales poseen filiales off-shore declaradas y en regla que participan del giro ordinario de sus negocios. Sin embargo, no son esta porción minoritaria de estas empresas las que aquí se analizan.

Las ventajas impositivas que se pueden obtener con una off-shore se comprenden con un ejemplo. Supóngase el caso de un empresario que desarrolla en el país una actividad lícita y desea adquirir un petit hotel. Entre su menú de opciones se encuentra ingresar el bien a su patrimonio, con lo que aumentará sus pagos del impuesto a los Bienes Personales. Una segunda opción es que el petit hotel sea adquirido, por ejemplo, por una empresa de un país donde este tributo no se paga y con el que exista convenio para evitar la doble imposición.

Adicionalmente, el empresario podría optar por pagarle a dicha firma un alquiler por el inmueble, con lo que conseguirá deducir ese costo de sus pagos de ganancias. Si el pago efectivamente se realiza logrará, a la vez, formar activos en el exterior, esto es fugar recursos.

Esta operatoria está respaldada por un supuesto. La off-shore puede ser una sociedad propiedad formal de terceros y ser manejada por un apoderado. De esta manera se consigue un beneficio adicional, interferir en el potencial rastreo de la propiedad y origen de los fondos.

Nótese que lo que en principio se inició como una operación para pagar menos impuestos encierra en sí infinitas

posibilidades. El dinero del ejemplo era de origen lícito, pero bien podría haber estado originado en el narcotráfico o -siguiendo la hipótesis de conflicto de la potencia hegemónica- el terrorismo. Es decir, podría haber surgido de actividades ilícitas. En ese caso, el paso siguiente podría ser que la off-shore que recibe los recursos los destine a adquirir activos en el país de origen, activos que pueden luego ser destinados a una actividad lícita. En este último caso se habrá conseguido blanquear o lavar el dinero negro de origen ilícito.

El punto clave, entonces, reside en concentrarse en el proceso de creación de las off-shore. La comisión parlamentaria, que en el 2001 analizó el lavado de activos, identificó tres modelos que corresponden a operatorias con Uruguay, plaza habitual de las off-shore de residentes argentinos, pero no la única. Otras son Panamá y las islas del Caribe. Sin embargo, estos modelos dan una idea acabada de la función de estas firmas.

El primer modelo analizado fue el "Lublinerman", en honor al estudio uruguayo del contador Lublinerman que, desde 1955, se dedica a la confección de sociedades anónimas para, una vez prontas, venderlas. El costo del paquete es realmente módico : oscila entre los mil y 3 mildólares. El dato clave es que la legislación uruguaya no vincula a quien crea la sociedad con la actividad que ésta desarrolla una vez que, vendida, cambia su directorio. La comisión destacó que el Estudio Lublinerman instaló una sucursal en Buenos Aires, lo que permite presumir que no se desvincula de sus clientes sino que usualmente les brinda el servicio de liquidación fiscal en Uruguay, de lo que se infiere la sospecha de contribución en actividades de evasión fiscal y lavado.

El segundo modelo es el "de Posadas", desarrollado por el Estudio uruguayo Posadas, Posadas y Vecino. En este caso no se comercializan sociedades anónimas sino "SAFIs", sociedades financieras de inversión. Se trata de off-shore que, según una legislación sancionada en Uruguay en 1948, pagan como todo tributo el 3 por mil de su patrimonio neto. En la práctica, sin embargo, el control fiscal no existe. El Estado uruguayo jamás controló los balances anuales. La ventaja de las SAFIs es que, a diferencia de las sociedades anónimas, son confeccionadas a medida del cliente y administradas por el estudio confeccionador. Esto permite combinar las virtudes de un paraíso fiscal con las de la rigurosidad del secreto bancario uruguayo.

El tercer modelo es el "Etcheverrito". El estudio uruguayo de Juan Alberto Etcheverrito se concentró no sólo en la comercialización de sociedades sino en el ocultamiento de los propietarios de las SAFIs mediante la producción a gran escala de sociedades dirigidas por testaferros.

Estos modelos no agotan las modalidades, son sólo una muestra. La clave, no obstante, es siempre la misma : encubrir a los verdaderos propietarios de los activos e impedir el rastreo de los fondos.