



COMISIÓN CORPORATIVA DE ARIZONA

PARA PUBLICACIÓN INMEDIATA: 27 de octubre de 2010 CONTACTO: 602-542-0728

¿Sus Inversiones en Bienes Raíces son Realmente los Valores en Disfrazado?

PHOENIX, AZ—La Comisión Corporativa de Arizona está alertando a los inversores que el mercado de bienes raíces actual está maduro para una variedad de oportunidades de inversión que pueden engañar a los inversionistas incautos para que compren valores no registrados o, peor aún—las estafas.

Incluso cuando venden un producto legítimo, algunos promotores no reconocen que el programa de inversión que han creado es un valor. Si una inversión inmobiliaria es un valor no siempre es fácil de determinar y depende de los hechos y circunstancias únicos de la transacción y no de lo que un promotor llama el producto de inversión. Aquí hay algunas pautas básicas a considerar antes de promover una oportunidad de inversión o firmar en la línea punteada:

¿Está comprando una participación en bienes raíces o en una entidad que está comprando o financiando bienes raíces? Un promotor puede formar una corporación, una compañía de una responsabilidad limitada o una asociación limitada que comprará bienes raíces o hará préstamos a otros compradores de bienes raíces. El promotor recauda dinero para que la entidad compre o financie los bienes inmuebles mediante la venta de participaciones de capital en la entidad. Lo que el promotor está vendiendo a los inversores son intereses de propiedad en la entidad. Esos intereses de capital son valores. Un promotor también puede pedir dinero prestado a los inversores para recaudar capital para la entidad. En ese caso, el promotor está vendiendo pagarés, que son valores.

¿Está comprando bienes raíces que puede controlar? Un promotor puede "empaquetar" bienes raíces o préstamos sobre bienes inmuebles con acuerdos de servicio (administración de propiedades, alquiler o cobro de deudas, servicios de ejecución hipotecaria) que el promotor le proporcionará. El promotor, no el inversor, tomará decisiones con respecto a la gestión de los bienes raíces o del préstamo inmobiliario. Si está comprando un "paquete" y no tendrá control activo sobre o administración de la propiedad inmobiliaria o el préstamo, entonces probablemente esté comprando un "contrato de inversión," que es un valor.

¿Está invirtiendo en una escritura de fideicomiso? Aunque comúnmente se llama una escritura de inversión fiduciaria, el producto que el promotor está vendiendo es un pagaré garantizado por una escritura de fideicomiso sobre bienes raíces. Bajo la ley de Arizona, los pagarés son valores. La ley exime de los requisitos de registro la venta de una nota garantizada por una hipoteca o escritura de fideicomiso sobre bienes raíces, pero si la nota y la escritura de fideicomiso son



“empaquetado” con otros servicios que el promotor le proporcionará, entonces el “paquete” que está comprando es probablemente un contrato de inversión. El contrato de inversión no estaría exento de registro.

Aunque las leyes de valores de Arizona pueden ser complejas, existen para proteger a los inversionistas. Los valores y las personas que los venden deben cumplir con los requisitos de registro y divulgación o enfrentar sanciones por parte de la Comisión. En los últimos meses, la Comisión ha tomado medidas contra varias personas y sus empresas afiliadas por vender valores no registrados que involucran bienes raíces.

Para obtener información más detallada sobre bienes raíces como valores, vaya a la sección Productos de Inversión de www.azcc.gov/azinversor y hacer clic en el enlace titulado, “Bienes Raíces.”

La Comisión recomienda que si usted no entiende la inversión, no invierte. Antes de comprar cualquier oportunidad de inversión, verificar el estado de la licencia del producto y el promotor comunicándose con la División de Valores en la Comisión Corporativa de Arizona al 602-542-0662 o al número gratuito en Arizona al 1-866-837-4399.

###