



BANCO CENTRAL DEL URUGUAY

Montevideo, 8 de noviembre de 2010.

COMUNICACION N° 2010/216

Ref: UNIDAD DE INFORMACIÓN Y ANÁLISIS FINANCIERO - GUÍA DE OPERACIONES DE RIESGO Y SEÑALES DE ALERTA PARA ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA COMPRAVENTA, CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN, INVERSIÓN U OTRAS TRANSACCIONES QUE INVOLUCREN INMUEBLES.

Se pone en conocimiento de los sujetos obligados a reportar operaciones inusuales o sospechosas a la Unidad de Información y Análisis Financiero del Banco Central del Uruguay, conforme a lo dispuesto por los artículos 1 y 2 de la Ley 17.835 de 23 de setiembre de 2004, en la redacción dada por la Ley 18.494 de 5 de junio de 2009, que se ha dictado la guía de transacciones y señales de alerta que se presenta a continuación, con el objetivo de colaborar en la detección de patrones sospechosos o inusuales en el comportamiento de los clientes -habituales u ocasionales- de los sujetos obligados a informar, que realicen actividades relacionadas con la compraventa, construcción, promoción, inversión u otras transacciones que involucren inmuebles de cualquier tipo.

Esta guía no reviste carácter exhaustivo, sino que sólo constituye una recopilación de tipologías o patrones de transacciones que podrían estar



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

vinculadas con operaciones de lavado de activos provenientes de actividades delictivas o financiamiento del terrorismo.¹

Debe tenerse en cuenta que la mera ocurrencia de alguna de las transacciones o señales de alerta contenidas en la presente lista, no implica necesariamente que la misma sea parte de un proceso de lavado de activos o financiamiento del terrorismo, ni tampoco que deba ser reportada automáticamente a la UIAF, sino que se trata de operaciones que deben ser objeto de un análisis especial a efectos de descartar su vinculación con actividades irregulares.

En caso que, luego de realizado ese análisis más detallado, la transacción se presente como inusual para los usos y costumbres de la actividad de que se trate, o que no surja una justificación económica o legal evidente, o que se plantee con una complejidad inusitada o injustificada, o si, a juicio del sujeto obligado, existe alguna sospecha sobre la ilicitud de los activos involucrados, la transacción debe ser reportada inmediatamente a la Unidad de Información y Análisis Financiero.

El contenido de esta guía deberá ser difundido entre el personal de los sujetos obligados a informar, a efectos de alertarlos respecto al potencial riesgo asociado a las transacciones reseñadas.

INTRODUCCIÓN

El Grupo de Acción Financiera Internacional - GAFI (Financial Action Task Force - FATF) ha publicado la denominada "Guía del Enfoque Basado en Riesgos para Combatir el Lavado de Activos y el Financiamiento"¹

Básicamente, se han recopilado tipologías publicadas por organismos internacionales y países que cuentan con amplia experiencia en la materia (por ejemplo, España), las que han sido complementadas con algunas tipologías propias.



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

del Terrorismo - Principios y Procedimientos de Alto Nivel para Agencias Inmobiliarias"², donde se establece que las categorías de riesgos más comúnmente usadas con relación al sector inmobiliario son los siguientes:

- i. **Riesgo relacionado con el país o ubicación geográfica:** que considera elementos como la ubicación geográfica del/los inmueble/s con respecto al comprador y la ubicación geográfica o país de origen del comprador y del vendedor.
- ii. **Riesgo relacionado con el cliente:** que se deriva de los antecedentes, actividad, transparencia y otras características de las personas físicas o jurídicas con las que se realiza una transacción.
- iii. **Riesgo relacionado con la transacción:** que se relaciona con los factores relativos al tipo de inmueble, las partes que participan en la transacción y el financiamiento de la misma.

Para facilitar su consulta, la guía de riesgo y señales de alerta que se presenta a continuación ha sido confeccionada siguiendo las categorías de riesgo mencionadas.

GUÍA DE OPERACIONES DE RIESGO Y SEÑALES DE ALERTA

1) RIESGOS Y SEÑALES DE ALERTA RELACIONADOS CON LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

1.1) Transacciones en las que intervengan personas físicas o jurídicas domiciliadas o provenientes de:

- i) países o territorios que no integren el GAFI, GAFISUD u otros organismos similares, o que hayan sido identificados por éstos como carentes de leyes adecuadas o no cooperadores en el combate al lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.³

² El documento completo está publicado en la página web del Banco Central del Uruguay: [www.bcu.gub.uy/Lavado de Activos/Documentos](http://www.bcu.gub.uy/Lavado%20de%20Activos/Documentos).

³ En la página web del Banco Central del Uruguay se publica una lista de los países que integran el GAFI y otros grupos similares, así como las sanciones o advertencias emitidas por estos grupos ([www.bcu.gub.uy/Lavado de Activos/Listas de Control](http://www.bcu.gub.uy/Lavado%20de%20Activos/Listas%20de%20Control)).



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

ii) países o territorios que sean considerados paraísos fiscales o en los que rijan normas de secreto que puedan dificultar el adecuado conocimiento de los verdaderos beneficiarios finales de las operaciones y/o el origen de los fondos utilizados.

iii) países o territorios identificados por fuentes confiables⁴ por sus niveles considerables de corrupción u otra actividad delictiva.

iv) países o territorios que han sido objeto de sanciones internacionales, embargos o medidas similares emitidas por las Naciones Unidas (ONU) por su vinculación con actividades terroristas.

1.2) Transacciones en las que se utilicen fondos provenientes de cualquiera de los países o territorios mencionados en el numeral anterior.

2) RIESGOS Y SEÑALES DE ALERTA RELACIONADOS CON EL TIPO DE CLIENTE

2.1) Transacciones que se realicen a nombre de personas que presenten evidentes indicios de carecer de la capacidad económica necesaria para tales adquisiciones o que, sin una razón clara, se realicen a nombre de menores de edad o personas que presenten signos de discapacidad mental.

2.2) Transacciones en las que participen -directamente o a través de sociedades-personas incluidas en la definición de personas políticamente expuestas (PPE) o sus allegados.

2.3) Transacciones en las que los intervinientes presenten las siguientes características:

⁴ La Guía de Enfoque de Riesgos publicada por el GAFI (ver Introducción) define como "Fuentes confiables" a: "... la información producida por organismos bien conocidos que generalmente se consideran serios y que ponen a disposición dicha información pública y ampliamente. Además del Grupo de Acción Financiera y los organismos regionales del estilo de la FATF, dichas fuentes pueden incluir, pero no se limitan, a organismos supranacionales o internacional, por ejemplo el Fondo Monetario Internacional, el Grupo Egmont de Unidades de Inteligencia Financiera, así como también organismos gubernamentales y organizaciones no gubernamentales nacionales. La información proporcionada por estas fuentes confiables no tiene el efecto de una ley o reglamento y no debe considerarse como una determinación automática de que algo es de un riesgo más elevado."



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

i) personas físicas que hayan sido procesadas o condenadas por delitos precedentes del lavado de activos o sobre las que existan sospechas respecto de su presunta relación con actividades delictivas,

ii) personas físicas que estén relacionadas con las anteriores por lazos familiares, profesionales, de origen, en las que exista coincidencia en el domicilio o coincidencia de representantes o apoderados, etc.).

iii) personas físicas o jurídicas con domicilio desconocido o de mera correspondencia (p.e. apartado de correos, sedes compartidas, estudios profesionales, etc.), o con datos supuestamente falsos o de probable no certeza.

iv) personas jurídicas que no realicen actividades o cuya única actividad conocida sea la inversión en inmuebles para tenencia de los mismos o cuando no parezca existir una relación entre las características de la operación y la actividad realizada por la empresa compradora.

v) Fundaciones o Asociaciones Civiles u otras organizaciones sin fines de lucro, cuando las características de la operación no se correspondan con los objetivos de la entidad.

2.4) Transacciones en las que existan indicios o certeza de que los clientes no actúan por cuenta propia, o cuando participen intermediarios de cualquier tipo que intenten ocultar la identidad del beneficiario final de la operación, o cuando se utilicen sociedades o fideicomisos para intentar impedir el acceso a la información sobre la verdadera titularidad de la persona o entidad compradora.

3.5) Transacciones en las que se realizan arreglos entre compradores que permiten la introducción de terceros desconocidos en la última etapa, formalizándose la operación a su nombre (por ejemplo, venta o transmisión de derechos sobre inmuebles que no han sido entregados aún a su comprador, o de boletos de reserva sobre inmuebles en fase de obra, etc.).

3.6) Transacciones en las que los participantes demuestren un gran interés por realizarla muy rápidamente, sin que exista causa que lo justifique, no prestando



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

atención a las características de los bienes objeto de la operación -calidad de construcción, situación, plazos de entrega, etc.- ni a las condiciones financieras de la misma (precio, condiciones de pago).

3) RIESGOS Y SEÑALES DE ALERTA RELACIONADOS CON EL TIPO DE TRANSACCIÓN

3.1) Transacciones de compra-venta de bienes inmuebles que se concretan por un precio significativamente diferente al de mercado (operaciones subvaluadas o sobrevaluadas).

3.2) Varias transacciones relacionadas en las que participa una misma persona física o jurídica interviniente. Así como aquellas realizadas por grupos de personas que puedan estar relacionadas entre sí (por lazos familiares, por lazos profesionales, por personas de una misma nacionalidad, por personas en las que exista coincidencia en el domicilio o coincidencia de representantes o apoderados, etc.).

3.3) Transacciones realizadas en forma sucesiva, respecto del mismo bien inmueble, en plazos relativamente cortos y presentando cambios significativos en el valor total de la operación -un incremento o disminución del precio respecto del valor de adquisición- sin que exista una explicación razonable para ello.

3.4) Venta de inmuebles realizadas inmediatamente antes de un embargo o declaración de insolvencia.

3.5) Transacciones en las que el valor de la propiedad vendida no condice con el perfil del cliente que aparece como comprador de la misma.

3.6) Transacciones formalizadas mediante contrato privado en los que no exista intención de elevarlo a público, o aunque dicha intención exista, no sea elevado finalmente.



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

3.7) Transacciones abonadas total o parcialmente con grandes sumas de dinero en efectivo.

3.8) Transacciones en las que los fondos para su cancelación -total o parcial- sean provenientes de un préstamo realizado por una tercera persona o entidad, especialmente en los siguientes casos:

- i) cuando se utilicen préstamos complejos u otros medios de financiación que no resulten transparentes, fuera de los préstamos concedidos por instituciones financieras reguladas.
- ii) cuando los fondos del préstamo provengan de fuentes inusuales -por ejemplo fondos obtenidos de personas desconocidas u organizaciones inusuales- o de países identificados por su riesgo geográfico.
- iii) cuando los fondos provengan de préstamos con garantías constituidas en efectivo o dichas garantías se encuentren depositadas en el extranjero.
- iv) cuando existan dudas sobre la veracidad de la documentación que respalda el préstamo obtenido.

Cr. Daniel Espinosa

Gerente Unidad de Información y Análisis Financiero