

[illegible]

1000

<http://www.elsevier.com>



Regulación de la Prevención en Lavado de Activos en la Actividad Inmobiliaria



RUEDA ABADI PEREIRA

C O N S U L T O R E S

Dr. Rafael García
Dr. Adrián Gutiérrez

inmobiliarias para intentar regular el producto de dicha actividad.

El Lavado de Activos es un proceso por medio del cual se trata de aplicar en actividades lícitas una masa patrimonial obtenida de actividades ilícitas mediante progresivas operaciones

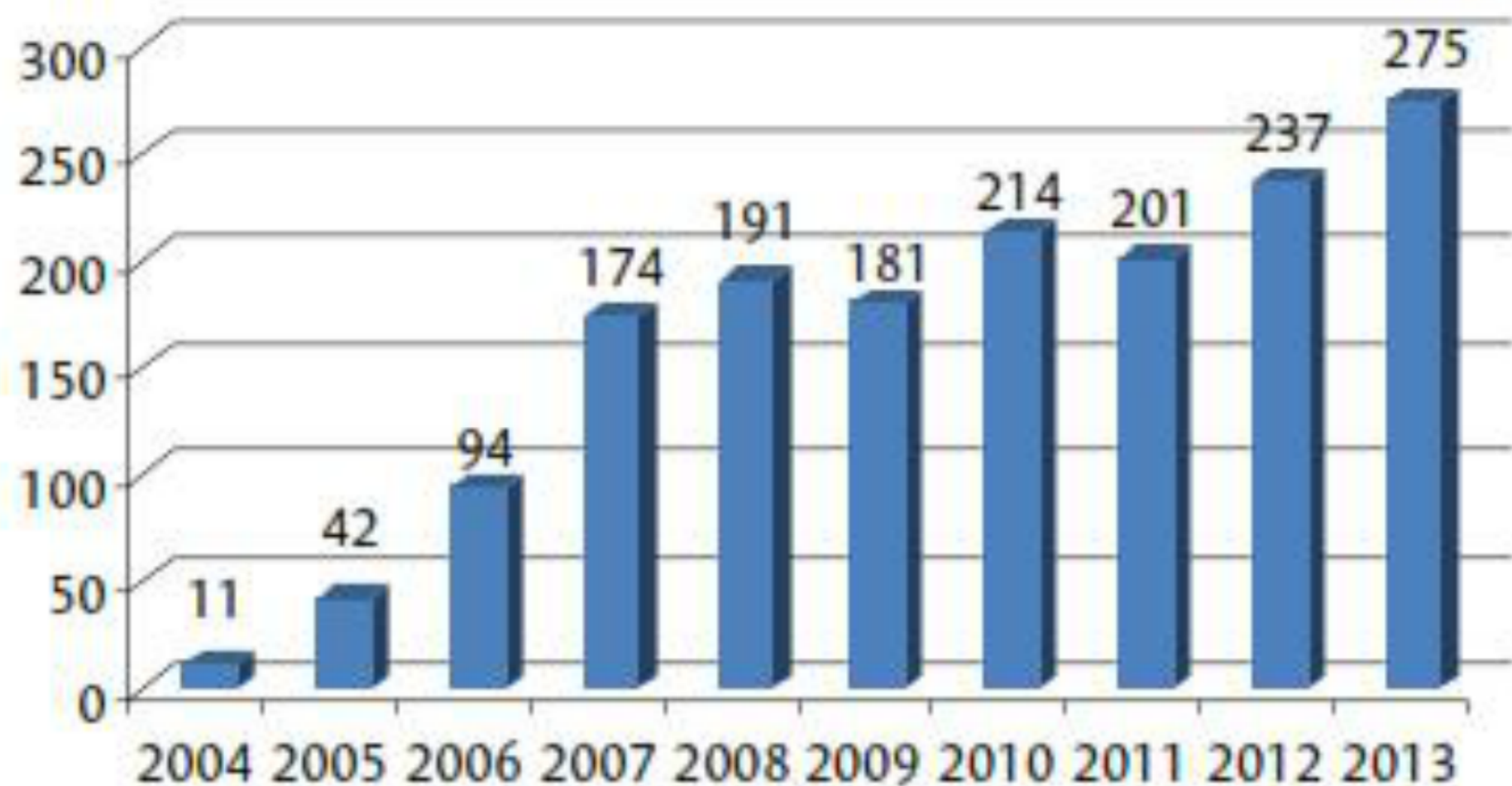
En el Uruguay, en gran parte de los megaoperativos realizados respecto de actividades vinculadas al narcotráfico, se ha constatado la utilización de operaciones inmobiliarias para intentar legalizar el producto de dicha actividad.

El Lavado de Activos es un proceso por

CUADRO I: ROS RECIBIDOS POR TIPO DE ENTIDAD Y POR AÑO

ENTIDADES REPORTANTES	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Variación 2013/2012
Artículo 2º Ley 18494					0	3	10	4	5	2	-60%
TOTAL ROS Sujetos Obligados	11	40	88	167	185	169	207	193	221	261	18%
OTRAS FUENTES		2	6	7	6	12	7	8	16	14	-13%
TOTAL	11	42	94	174	191	181	214	201	237	275	16%

GRÁFICO I: EVOLUCIÓN ANUAL DE LOS ROS



Origen Ilícito

Para que exista delito de Lavado de Activos debe existir un delito precedente (origen ilícito) que haya generado los bienes, productos o instrumentos

Géneros de Delitos Precedentes

- **Terrorismo**
- **Contrabando > a U\$S 20.000**
- **Tráfico ilícito de armas**
- **Tráfico ilícito de órganos y tejidos**
- **Tráfico ilícito de hombres, mujeres y niños**
- **Secuestro**
- **Proxenetismo**
- **Estafa**
- **Quiebra fraudulenta**
- **Apropiación indebida**
- **Delitos de la Ley de Marcas, de la Ley de Propiedad Intelectual**
- **Delitos de Corrupción Pública**

Actualmente, los delitos tributarios no son delitos precedentes.

Posibles Responsabilidades de los Sujetos Involucrados



Penal



Administrativa

Responsabilidad Penal

- **Quién convierta o transfiera bienes, productos o instrumentos procedentes de delitos precedentes**
- **Quién posea, utilice o realice cualquier transacción sobre ellos**

- **Quién oculte, suprima o altere los indicios o impida la determinación de la ubicación, destino, propiedad real de los bienes, productos o instrumentos**
- **Quién asista -de cualquier forma- a los agentes de la actividad delictiva para asegurar el beneficio, para obstaculizar la actuación de la justicia o para eludir las consecuencias jurídicas de sus acciones**

Responsabilidad Administrativa

Sujetos Obligados a Reportar Operaciones Sospechosas en la Actividad Inmobiliaria

- **Inmobiliarias**
- **Otros intermediarios en transacciones que involucren inmuebles (promotores de negocios inmobiliarios en general, los fiduciarios, los fundadores y directores de sociedades anónimas dedicados a esa actividad)**
- **Escribanos**
- **Rematadores**

Diligencia Debida

Decreto 355/2010

- **Conocimiento del cliente**
- **Seguimiento operativo de sus actividades**
- **Obligación de resguardo del soporte documental de sus operaciones**
- **Capacitación del Personal**
- **Observación de las guías operaciones sospechosas o señales de alerta**

Diligencia Debida -Objetivos-

Los sujetos obligados deben definir e implementar políticas y procedimientos de debida diligencia para todos sus clientes con la finalidad de:

- identificación y conocimiento de los mismos -incluyendo el beneficiario final de las transacciones si correspondiere-,**
- conocimiento del volumen y de las características de los negocios u otras actividades que éstos desarrollen**

Diligencia Debida -Clientes incluidos-

- **Clientes nuevos**
- **Clientes existentes especialmente en los siguientes casos:**
 - *cuando lo justifique la importancia de la operación*
 - *cuando, siendo el cliente una persona jurídica se produzcan cambios sustanciales en su control efectivo*
 - *cuando siendo una persona física haya habido un cambio sustancial en su forma de vida o el nivel de sus ingresos*

Debida Diligencia Personas Físicas

- **Nombre y apellido completo**
- **Fecha y lugar de nacimiento**
- **Documento de identidad**
- **Estado civil (si es casado, nombre y documento de identidad del cónyuge)**
- **Domicilio**
- **Profesión, oficio o actividad principal**
- **Volumen de ingresos**

Debida Diligencia Personas Jurídicas

- **Denominación**
- **Fecha de constitución**
- **Domicilio**
- **Actividad principal**
- **Nombres y documento de identidad de los socios o accionistas (o beneficiario final si corresponde)**
- **Nombres y documento de identidad de los directores**
- **Copia autenticada del contrato social**
- **Número de RUT**
- **Documento que acredite la representación de la sociedad, identificando al representante, persona física o jurídica**
- **Volumen de ingresos**

Debida Diligencia

Se deberá hacer constar expresamente si el cliente actúa por cuenta propia o de un tercero

Si actúa por un tercero se debe identificar al beneficiario final (la persona física que es propietaria final o controlante de un cliente o en cuya representación se lleva a cabo una operación)

Debida Diligencia

Búsqueda de antecedentes de las personas físicas o jurídicas, en fuentes públicas o privadas, para determinar su posible vinculación con actividades ilícitas o su pertenencia a otras categorías de riesgo, tales como las Personas Políticamente Expuestas.

Debida Diligencia

Información sobre el propósito y la naturaleza de la relación comercial o la transacción a realizar

Explicación razonable y/o justificación sobre el origen de los fondos manejados en la transacción.

Debida Diligencia Mínima

Sin perjuicio de la valoración del riesgo que realice el sujeto obligado como mínimo se deberá recabar la siguiente información:

- Identificación del cliente y su verificación**
- Determinar si el cliente persona física actúa a nombre propio o de un tercero**
- Si se trata de personas jurídicas, verificar su constitución y representación, identificar y verificar la identidad del representante, conocer su objeto social, giro habitual de negocios y estructura de propiedad y control;**
- Identificar al beneficiario final de la operación, tomando medidas razonables para verificar su identidad**

Diligencia Intensificada

- **Clientes no residentes**
- **Operaciones que no impliquen la presencia física de las partes**
- **Todas aquellas operaciones que presenten las características de riesgo o las señales de alerta detalladas en las *"Guías de transacciones sospechosas o inusuales"* que emitan los respectivos organismos de control o la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF)**

Diligencia Intensificada

Guías de Riesgo y Alertas en la Actividad Inmobiliaria

- **Basados en la ubicación geográfica (personas ubicadas o fondo provenientes de ciertos países)**
- **Basados en el tipo de cliente (personas carentes de solvencia para el negocio, PEP, etc)**
- **Basado en el tipo de transacción (multiplicidad de transacciones por una misma persona, compraventas sobre o subvaluadas, etc)**

Debida Diligencia Intensificada Procedimientos Especiales

- **Personas Políticamente Expuestas**
- **Personas Jurídicas, en especial, las sociedades con acciones al portador**
- **Los Fideicomisos, para determinar su estructura de control y sus beneficiarios finales.**

Umbrales específicos de Debida Diligencia Intensificada en la Actividad Inmobiliaria

Sujetos

- **Inmobiliarias**
- **Otros intermediarios**
- **Escribanos**
- **Rematadores**

Umbrales

- **transacciones superiores a U\$S 100.000 en efectivo**
- **transacciones superiores a U\$S 200.000 utilizando instrumentos bancarios**

Diligencia Debida Resguardo Documental

Deber de conservar los registros de todas las operaciones realizadas por un plazo mínimo de cinco años después de concretada la operación o por un plazo mayor a pedido de la UIAF

Los registros de operaciones deben ser suficientes para permitir la reconstrucción de las operaciones individuales y constituir elementos de prueba en sede jurisdiccional, en caso de ser necesario.

Estos registros y la información sobre clientes y operaciones se deberán poner a disposición de las autoridades mencionadas, a su requerimiento.

Operaciones Sospechosas

- **Transacciones realizadas o no**
- **Que de acuerdo a los usos y costumbres de la actividad sea inusual**
- **Sin justificación económica o legal evidente**
- **Se planteen con complejidad inusitada o injustificada**

Unidad de Información y Análisis Financiera UIAF (BCU)

- Recibe, solicita, analiza y remite a la justicia información referida a operaciones sospechosas**
- Cooperación Internacional**
- Capacitación**
- Iniciativa normativa (propone normas generales, dicta normas para los sujetos obligados)**

Supervisión y Control del Sector No Financiero

El organismo supervisor del cumplimiento de las normas de prevención en el sector no financiero es la Auditoría Interna de la Nación.

Puede sugerir al MEF, previo informe de la UIAF, la sanción de los sujetos obligados por incumplimiento

Confidencialidad

Los sujetos obligados no pueden poner conocimiento de las personas participantes las actuaciones e informes que sobre ellas realicen o produzcan

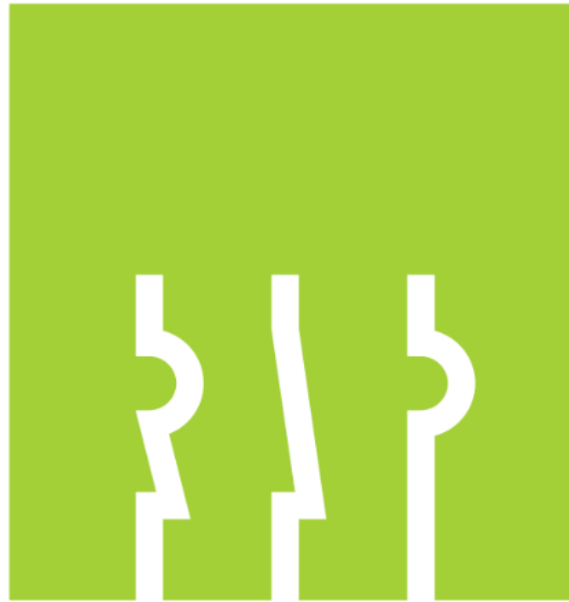
Una vez que reciba el reporte, la UIAF instruirá a quien lo haya formulado respecto de la conducta a seguir con respecto a las transacciones de que se trate y a la relación comercial con el cliente.

Responsabilidad

El cumplimiento de buena fe de la obligación de informar no configurará violación de secreto o reserva profesional ni mercantil.

No generará responsabilidad civil, comercial, laboral, penal, administrativa ni de ninguna otra especie

Muchas gracias



RUEDA ABADI PEREIRA

C O N S U L T O R E S

Av. Libertador 1680 Piso 2 | CP 11100 | Montevideo | Uruguay
Tel/Fax (598) 29013020 | www.rap.com.uy | rap@rap.com.uy*