

---

## CASO PRÁCTICO - ANÁLISIS DE RIESGO Y DEBIDA DILIGENCIA

### SECTOR ESCRIBANOS

**NOTA:** El caso presentado es completamente ficticio. Los nombres de las personas mencionadas son inventados, y cualquier semejanza con hechos o personas reales es pura coincidencia.

---

#### 1. OPERACIÓN

Juan Martín Pérez Rodríguez, soltero, se presenta en su estudio manifestando su interés en adquirir un bien inmueble ubicado en la calle José Martí N° 9999, padrón N° 841, departamento de Montevideo, por un valor de USD 200.000. Informa que la vendedora es Martha García López, soltera, cuya escribana es Juana Prieto Ponce, quien posee los títulos del inmueble.

Posteriormente, se firma el correspondiente **Boleto de Reserva**, mediante el cual el cliente, Juan Martín Pérez Rodríguez, entrega la seña. A su vez la Escribana de la vendedora entrega los títulos para el correspondiente estudio.

---

## 2. ANÁLISIS DE RIESGO DE LA OPERACIÓN

### 2.1. Cuestiones Preliminares

Para evaluar los riesgos de la operación, se deben considerar las disposiciones del inciso 2° del artículo 17 de la **Ley N° 19.574** y el artículo 13 del **Decreto N° 379/018**, que constituyen las bases normativas para un análisis adecuado.

**Inciso 2° del artículo 17 de la Ley N° 19.574:** *“La circunstancia de que la operación o actividad se realice utilizando medios de pago electrónicos, tales como transferencias bancarias u otros instrumentos de pago emitidos por instituciones de intermediación financiera, o de los que estas fueran obligadas al pago, o valores de los que estas fueran depositarias, no exime a los sujetos obligados no financieros, designados por el artículo 13 de la presente ley, de la aplicación de los procedimientos de debida diligencia, pero considerando el menor riesgo de lavado de activos o financiamiento del terrorismo que esos casos suponen, y tratándose de clientes residentes y no residentes que provengan de países que cumplen con los estándares internacionales en materia de prevención y lucha contra el lavado de activos y la financiación del terrorismo, dichos procedimientos podrán consistir en la aplicación de medidas simplificadas de debida diligencia. Lo anterior no será aplicable cuando se trate de las situaciones previstas en los artículos 20 y 22 de la presente ley y los artículos 13, 14, 42, 46 y 89 del Decreto N° 379/2018, de 12 de noviembre de 2018, que la reglamenta, extremos en los cuales se deberán aplicar las medidas de debida diligencia intensificadas”.*

**Artículo 13 del Decreto N° 379/018:** *“Debida diligencia intensificada. Se deberán tomar medidas de debida diligencia intensificada de acuerdo a lo previsto en el capítulo*

*correspondiente a cada sector, para las categorías de clientes, relaciones comerciales u operaciones de mayor riesgo, tales como:*

**A)** *Relaciones comerciales y operaciones con clientes no residentes que provengan de países que no son miembros del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) o de alguno de los grupos regionales de similar naturaleza tales como: Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (Gafilat), Grupo de Acción Financiera del Caribe (Gafic), Grupo de prevención del blanqueo de capitales de África del Sur y del Este (Menafatf) y Grupo Asia/Pacífico en materia de Blanqueo de Capitales (APG); o de países que estén siendo objeto de medidas especiales por parte de estos grupos por no aplicar las recomendaciones del GAFI o no aplicarlas suficientemente.*

**B)** *Relaciones comerciales y operaciones con clientes no residentes que provengan de países sujetos a sanciones o contramedidas financieras emitidas por organismos como el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas.*

**C)** *Relaciones comerciales y operaciones con personas físicas o jurídicas residentes, domiciliadas, constituidas o ubicadas en países, jurisdicciones o regímenes especiales de baja o nula tributación, de acuerdo con la lista que emite la Dirección General Impositiva.*

**D)** *Operaciones que no impliquen la presencia física de las partes o de quienes los representen.*

**E)** *Utilización de tecnologías nuevas o en desarrollo que favorezcan el anonimato en las transacciones.*

**F)** *Personas políticamente expuestas, su cónyuge, concubino y sus parientes por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado, así como los asociados cercanos a ellas cuando estos sean de público conocimiento y quienes realicen operaciones en su nombre.*

*G) Negocios en que se utilizan cuantías elevadas de efectivo.*

*H) Personas jurídicas con acciones al portador, en caso que existan dificultades para identificar el beneficiario final a través de información incluida en un Registro Oficial.*

*I) Los fideicomisos cuya estructura aparente ser inusual o excesivamente compleja, para determinar su estructura de control y sus beneficiarios finales.*

*J) Relaciones comerciales que se realizan en circunstancias inusuales conforme a los usos y costumbres de la respectiva actividad.*

*K) Otras situaciones que conforme al análisis de riesgos elaborado por el sujeto obligado, resulten ser de mayor riesgo y por tanto requieran la aplicación de medidas de debida diligencia intensificada”.*

En función del inciso 2° del artículo 17 de la **Ley N° 19.574**, una pregunta inicial clave para el cliente sería:

- **¿Cómo se integrará el precio de la operación?**

En este caso ficticio, el cliente indica que el total será aportado por su padre, Jorge Felipe Pérez Míguez, como regalo de bodas, a través de una transferencia bancaria desde su cuenta en el Banco BBVA días antes del matrimonio.

Con estos datos iniciales, cabe realizar las siguientes valoraciones preliminares:

1. El pago mediante transferencia bancaria sugiere, en principio, la posibilidad de aplicar **procedimientos de debida diligencia simplificada**, amparados por la presunción de riesgo bajo, según lo dispuesto por el inciso 2° del artículo 17 de la Ley N° 19.574.

2. Sin embargo, si se identifican factores de riesgo contemplados en el artículo 13 del Decreto N° 379/018, la operación podría clasificarse como de riesgo alto, requiriendo debida diligencia intensificada.

#### **Sujetos a análisis:**

- **Cliente:** Juan Martín Pérez Rodríguez, como adquirente.
- **Beneficiario final y ordenante del pago:** Jorge Felipe Pérez Míguez, padre del cliente, quien es beneficiario final en virtud de lo dispuesto por el inciso 1° del literal C del artículo 11 del Decreto N° 379/018 y ordenante del pago según lo manifestado por él.

Al realizar indagaciones adicionales basada en lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto N° 379/018, se confirma que la madre del cliente, Josefina Rodríguez Zapata, es diputada nacional en el período 2021-2025. Dado que el cliente es hijo de una Persona Políticamente Expuesta (PEP), conforme al literal F del artículo 13 del Decreto N° 379/018, la presunción de riesgo bajo cae, y la operación debe clasificarse como de riesgo alto. En consecuencia, se deberá aplicar **debida diligencia intensificada** tanto al cliente, adquirente del bien, Juan Martín Pérez Rodríguez, como a su padre, Jorge Felipe Pérez Míguez, en su calidad de beneficiario final y ordenante del pago.

---

## **2.2. Minuta del análisis de riesgo**

La operación analizada consiste en la compraventa del inmueble identificado como padrón N° 841 en Montevideo. El adquirente, Juan Martín Pérez Rodríguez, recibirá los fondos de su padre, Jorge Felipe Pérez Míguez, quien generó dichos recursos tras la venta de un inmueble por USD 800.000, mediante transferencia bancaria.

Si bien inicialmente se consideró de riesgo bajo por ser la operación pagada a través de transferencia bancaria (inciso 2° del artículo 17 de la Ley N° 19.574), el vínculo familiar del cliente con una PEP (su madre) clasifica esta operación como de **riesgo alto**, según el artículo 13 del Decreto N° 379/018. En consecuencia, se requerirá **debida diligencia intensificada** tanto para el cliente como para su padre, beneficiario final y ordenante del pago.

---

### 3. DEBIDA DILIGENCIA DEL CLIENTE

Se debe realizar debida diligencia tanto del cliente, Juan Martín Pérez Rodríguez, como de su padre, Jorge Felipe Pérez Míguez, en su calidad de beneficiario final y ordenante del pago.

#### Herramientas recomendadas:

- Formularios específicos de **debida diligencia Intensificada** elaborados por Senaclaft.

#### Documentación requerida:

1. **Copia de las cédulas de identidad** de ambos sujetos.
2. **Declaraciones juradas** de regularidad fiscal.
3. **Búsquedas en listas relevantes, incluidas:**
  - Consejo de Seguridad de Naciones Unidas.
  - Fuentes públicas y privadas (p. ej., Google).
  - Listas PEP elaboradas por Senaclaft.
4. **Documentación que respalde el origen de los fondos**, incluyendo el contrato de compraventa del bien inmueble vendido por Jorge Felipe Pérez Míguez.
5. **Comprobante del medio de pago utilizado (transferencias en el caso de autos)**, de donde surge el titular de la cuenta y Banco de donde se transfieren los fondos, el número de cuenta, el importe transferido, titular y número de la cuenta y Banco dónde se reciben los fondos.

#### 4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS DE INTERÉS

##### **- Artículo 47. Umbral para la debida diligencia intensificada.**

Sin perjuicio de la debida diligencia intensificada que corresponda realizar de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 de este decreto, los sujetos obligados señalados en el artículo 39, 40 y 41 del presente decreto, cuando lleven a cabo para sus clientes las operaciones descriptas en los literales A) y F) deberán intensificar los procedimientos de debida diligencia de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, cuando la operación se realice en efectivo, cualquiera sea el monto de la misma, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 9° del Decreto N° 351/017, de 19 de diciembre de 2017, y para transacciones que se realicen utilizando instrumentos bancarios cuando el monto de la operación sea superior a USD 300.000 (trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en otras monedas.

- En relación a la primera parte de este artículo, la Senaclaft considera que si el precio se paga en todo o en parte se considerará la operación de riesgo alto y se deberán intensificar los procedimientos de debida diligencia.

En relación a la última parte de este artículo, cuando la transacción está bancarizada y es por un monto mayor a U\$S 300.000, que dice que se deberán intensificar los procedimientos de debida diligencia, se considera que ha quedado tácitamente derogado por lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley N° 19.574, incorporado por el artículo 225 de la Ley N° 19.889 (LUC), ya que norma de superior jerarquía que entra en contradicción con norma de inferior jerarquía anterior, deroga tácitamente a esta última.



**- Cuando parte del precio se pagó en efectivo y se dice específicamente que fue para pagar tributos de la operación,** se deberá agregar la fotocopia del pago de los tributos y deberá coincidir el importe del pago de los tributos con el efectivo entregado, a efectos de que se pueda seguir manteniendo la presunción simple de riesgo bajo prevista en el inciso 2° del artículo 17 de la Ley N° 19.574.