

CASO PRÁCTICO - ANÁLISIS DE RIESGO Y DEBIDA DILIGENCIA A REALIZAR POR PARTE DE LAS INMOBILIARIAS A SUS CLIENTES

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 Pérez Oliva, tiene a la venta una propiedad ubicada en la calle José Martí N° 9999, padrón N° 841, por un precio de U\$S 230.000 y para ello contrata a la inmobiliaria “Vendo Tu Inmueble S.A.”.

La Inmobiliaria “La Casa de tus Sueños S.R.L.” le acerca a la inmobiliaria “Vendo Tu Inmueble S.A.” a su cliente Alicia Rodríguez Silva para llevar a cabo el negocio de compraventa.

Se firma el boleto de reserva, se entregan los títulos de propiedad del inmueble reservado, a la escribana del comprador, se paga la seña y se pacta fecha para la compraventa.

2. ANÁLISIS DE RIESGO DE LA OPERACIÓN

2.1 Cuestiones Preliminares

Partimos de la base que a cada inmobiliaria le corresponde, de acuerdo a la normativa vigente, realizar la debida diligencia de su cliente (art. 36 del Decreto N° 379/018).

En este caso vamos a examinar la debida diligencia del cliente de la compradora llevada adelante por la inmobiliaria “La Casa de tus Sueños S.R.L.” y la debida diligencia del cliente a realizar por la parte vendedora, que le corresponderá realizar a la otra inmobiliaria.

Para realizar el análisis de riesgo de la operación, tener siempre presente, que se deben analizar fundamentalmente dos normas, el inciso 2° del artículo 17 de la Ley N° 19.574 y el artículo 13 del Decreto N° 379/018.

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”.

Asimismo, se deberá tener siempre presente lo previsto en los artículos 14 y siguientes de la Ley N° 19.574 y el artículo 10 y siguientes del Decreto N° 379/018, siendo fundamental la lectura de dichas normas para efectuar un buen análisis de riesgo de la operación en la que se está interviniendo.

Del mismo modo, debe ser analizado lo dispuesto en el Capítulo IV – Sector Inmobiliario (artículos 29 y siguientes) del decreto N° 379/018, que tratan de la debida diligencia a realizar al cliente respecto al Sector Inmobiliario, disposiciones aplicables al Sujeto Obligado en análisis.

En virtud de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 17 de la Ley N° 19.574, la primera pregunta que le tienen que realizar a su cliente es: ¿cómo se va a pagar la compra del bien inmueble?

Su cliente le manifiesta que el precio de la compra del bien inmueble va a ser abonado por su padre en su totalidad, Jorge Rodríguez Rodríguez, como regalo antes de la boda de su cliente, el medio de pago va a ser transferencia bancaria en su totalidad y la plata va a salir de la cuenta que el padre tiene en el Banco BBVA y cuyo origen son retiro de utilidades de su empresa ALIJOR S.A., de la cual es titular del 99% del paquete accionario.

A partir de estos datos, ¿qué valoraciones preliminares pueden realizar uds.?

En virtud de lo dispuesto por el inciso 2° del artículo 17 de la Ley N° 19.574, como el pago se va a realizar en su totalidad por transferencia bancaria, en principio se puede presumir un riesgo bajo y por lo tanto (salvo alguna situación que eleve el riesgo de la operación en virtud de las situaciones previstas en el artículo 13 del Decreto N° 379/018) se podría, en principio, realizar una debida diligencia simplificada.

¿A quién se le deberá realizar la debida diligencia?

Se le deberá realizar la debida diligencia a su cliente, Alicia Rodríguez Silva.

A su vez, de acuerdo a lo establecido en el inciso primero del literal C del artículo 11 del Decreto N° 379/018, se deberá tratar al padre de su cliente, Jorge Rodríguez Rodríguez, como beneficiario final y por lo tanto se le deberá realizar también a él la debida diligencia (art. 6 del Decreto N° 379/018), en lo pertinente y como ordenante del pago de acuerdo a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 17 de la Ley N° 19.574.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto N° 379/108, se debe determinar si se da cualquiera de las situaciones previstas en este artículo ya que si se da una sola de ellas, la presunción simple de riesgo bajo cae y se pasa a tener una situación de riesgo alto en la operación en la que se interviene y por lo tanto se debe realizar una debida diligencia intensificada.

De las preguntas a realizarle al cliente respecto del artículo 13 del Decreto N° 379/018, uds. se enteran que su madre fue elegida diputada del Parlamento Nacional, por el período 2021 a 2025, siendo su nombre Josefina SILVA, no surgiendo ninguna otra información relevante.

Debido a que su cliente es hija de una PEP, la presunción simple de riesgo bajo, cae y se pasa a estar en una situación de riesgo alto, por lo que se deberá realizar una debida diligencia intensificada.

2.2. Minuta del Análisis de riesgo de la compraventa de un bien inmueble padrón N° 841, localidad catastral Montevideo, adquirido por Alicia Rodríguez Silva, soltera, a Juan Pérez Oliva, soltero

Se trata de la compraventa de un bien inmueble padrón N° 841, localidad catastral Montevideo, adquirido por Alicia Rodríguez Silva, soltera, siendo beneficiario final su padre, ya que es quien adquiere el bien para su hija previo a su casamiento y el dinero sale de una cuenta bancaria que es propiedad del padre en el BBVA, a través de una transferencia bancaria, es decir que el padre es beneficiario final (artículo 14 de la Ley N° 19.574) y ordenante del pago (inciso 3° del artículo 17 de la Ley N° 19.574).

En virtud de lo manifestado en el párrafo anterior, se podría presumir que se trata de una operación de riesgo bajo y por lo tanto se podría realizar una debida diligencia simplificada, en virtud de lo dispuesto por el inciso 2° del artículo 17 de la Ley N° 19.574, siempre que no se dé ninguna otra situación que eleve el riesgo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto N° 379/018.

Para ello se analiza por parte del suscrito, si se da alguna de las situaciones previstas en el artículo 13 del Decreto N° 379/018 y del relevamiento de la información aportada por su cliente, surge que la adquirente del bien es hija de la diputada nacional, Josefina Silva Zapata, por lo que la presunción simple de riesgo bajo cae y se pasa a estar en

una situación de riesgo alto, motivo por el cual se debe realizar una debida diligencia intensificada.

Se le realiza la debida diligencia intensificada a la adquirente del bien, Alicia Rodríguez Silva, a su padre, Jorge Rodríguez Rodríguez, en su calidad de beneficiario final, por ser quien aporta los fondos para la compra del bien inmueble y por ser el ordenante del pago, titular de la cuenta desde donde salen los fondos para el pago del bien inmueble.

Por todo lo expuesto, se puede concluir que se trata de una operación de riesgo alto y que por lo tanto se deberá realizar una debida diligencia intensificada en esta operación.

3. DEBIDA DILIGENCIA DEL CLIENTE

Se debe realizar la debida diligencia intensificada de Alicia Rodríguez Silva y de su padre Jorge Rodríguez Rodríguez, en su calidad de beneficiario final y ordenante del pago.

Para ello es conveniente, aunque no es obligatorio, utilizar los Formularios de Debida Diligencia del Cliente, elaborados por la SENACLAFT.

Para el caso concreto, que tenemos que realizar la debida diligencia de dos personas físicas, debemos utilizar dos formularios de Debida Diligencia del Cliente Intensificada de Persona Física.

3.1 Documentación a agregar por Alicia Rodríguez Silva y por Jorge Rodríguez Rodríguez.

- **Fotocopia de las cédulas de identidad** de Alicia Rodríguez Silva y Jorge Rodríguez Rodríguez.
- **Declaración jurada de regularidad fiscal** de Alicia Rodríguez Silva y Jorge Rodríguez Rodríguez.
- **Origen de fondos de la operación.** Certificado de Contador Público, que acredite que Jorge Rodríguez Rodríguez ha tenido retiros a cuenta de utilidades de su empresa Alior S.A., en los dos últimos años por un monto de U\$S 800.000, monto más que suficiente para acreditar el origen de fondos de la compra del bien inmueble.

- **Búsqueda en Lista del Consejo de Seguridad de Naciones Unidas** por: Alicia Rodríguez Silva y Jorge Rodríguez Rodríguez.

- **Búsqueda en fuentes públicas o privadas (p. ej. Google)** por: Alicia Rodríguez Silva y Jorge Rodríguez Rodríguez.

- **Búsquedas en Lista PEP** elaborada por Senaclaft por: Alicia Rodríguez Silva, Jorge Rodríguez Rodríguez y Josefina Silva Zapata.

* Tener en cuenta que todas las búsquedas deben ser realizadas previamente al otorgamiento del negocio, en fecha cercana al mismo, debiendo contar el documento respaldante con la fecha en que se realizaron. Principio de Oportunidad recogido en el artículo 8 del Decreto N° 379/018

- **Aportar la documentación respaldante del medio de pago utilizado** (comprobante de la transferencia, letra, etc.).

4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS DE INTERÉS

- Artículo 35. 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 presente capítulo, 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.