

# ROL DE LOS OPERADORES INMOBILIARIOS, PROMOTORES PRIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS EN EL SISTEMA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO DE URUGUAY

Octubre/2024  
Dr. Francisco Muñoz



Uruguay  
**Presidencia**

SENACLAFT  
Secretaría Nacional para la Lucha  
Contra el Lavado de Activos  
y el Financiamiento del Terrorismo

## **Temas a tratar:**

- **1.** Marco Normativo a aplicarse en la Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (en adelante PLAFT).
- **2.** Los Operadores Inmobiliarios, Empresas Constructoras y Promotores Privados de la Construcción como Sujetos Obligados No Financieros (en adelante SONF).
- **3.** Cumplimiento de obligaciones genéricas.
- **4.** Realización de una evaluación de riesgos por parte de los SONF.
- **5.** Presunción simple de riesgo bajo.
- **6.** Situaciones de riesgo alto.
- **7.** El Reporte de Operaciones Sospechosas (en adelante ROS).
- **8.** Análisis del inciso 3° del art. 17 de la Ley N° 19.574.
- **9.** Análisis del artículo 35 del Decreto N° 379/018.
- **10.** Debida Diligencia (en adelante DD) a realizar por parte de los Operadores Inmobiliarios, Empresas Constructoras y Promotores Privados de la Construcción como SONF.
- **11.** Breve esquema del Procedimiento administrativo fiscalizadorio.
- **12.** Sanciones a los SONF ante incumplimientos constatados.
- **13.** Página web de la Senaclaft.



## **1. Marco Normativo a aplicarse**

- **Ley Integral contra el Lavado de Activos N° 19.574**, de 20 de Diciembre de 2017.
- **Dec. N° 379/018**, de 12 de noviembre de 2018, con especial énfasis en el Capítulo IV (Sector Inmobiliario).
- **Ley contra el Financiamiento del Terrorismo N° 19.749**, de 15 de mayo de 2019.
- **Decreto N° 136/019**, de 16 de mayo de 2019.
- **Ley N° 19.889**, de 9 de julio de 2020, art. 225.
- **Decreto N° 355/021**, de 21 de octubre de 2021 (domicilio electrónico).
- **Resolución N° 016/022 de la Senaclaft**, de 22 de marzo de 2022, sobre Sanciones administrativas a los SONF.



## **2. Los Operadores Inmobiliarios, Empresas Constructoras y Promotores Privados de la Construcción como SONF.**

Las inmobiliarias, promotores inmobiliarios, empresas constructoras y otros intermediarios en transacciones que involucren inmuebles, con excepción de los arrendamientos, cualquiera sea la forma jurídica que adopten, deberán cumplir e implementar las disposiciones del presente decreto, y las instrucciones que emitan la Senaclaft y el Banco Central del Uruguay, cuando corresponda.

Se entienden comprendidos en el concepto de otros intermediarios en transacciones que involucre inmuebles en especial, los fiduciarios, los fundadores y los directores de sociedades anónimas dedicadas a esa actividad (art. 29 del Decreto N° 379/018).



Uruguay  
**Presidencia**

**SENACLAFT**  
Secretaría Nacional para la Lucha  
Contra el Lavado de Activos  
y el Financiamiento del Terrorismo

### **3. Cumplimiento de obligaciones genéricas**

- **Inscribirse en el Registro de Sujetos Obligados que lleva la Senaclaft** (art. 92 del Dec. N° 379/018).
- **Suscribirse al Domicilio Electrónico** de Senaclaft (Decreto N° 355/021).
- **Implementar políticas y procedimientos de DD para sus clientes**, que les permitan obtener una adecuada identificación y conocimiento de los mismos (art. 14 de la Ley N° 19.574).
- **Designar al Oficial de Cumplimiento** (art. 16 del Dec. N° 379/018).
- **Capacitar al personal en PLAFT** (art. 18 del Dec. N° 379/018).
- **Conservación de los registros y la documentación respaldante de todas las operaciones realizadas con sus clientes o para sus clientes** por un plazo mínimo de 5 años después de terminada la relación comercial o de concretada la operación ocasional (arts. 21 de la Ley N.º 19.574 y 15 del Dec. N° 379/018).



#### **4. Realización de una evaluación de riesgos por parte del SO.**

- **Los SONF deberán realizar una evaluación de riesgo de LAFT**, tomando medidas apropiadas para identificar y evaluar los mismos, teniendo en cuenta el riesgo cliente, geográfico y operacional (art. 4º, 5º, 10º y 31 del Dec. N° 379/018).
  - Matriz de riesgo.



**5. Presunción simple de DDS prevista por el inciso 2º art. 17 de la Ley Nº 19574, en virtud del agregado del art. 225 de la Ley Nº 19.889.**

- Si la operación o actividad se realice utilizando medios de pago electrónicos, tales como transferencias bancarias u otros instrumentos de pago mencionados en la norma, no exime a los SONF, de la aplicación de los procedimientos de DD, pero considerando el menor riesgo de LAFT que esos casos suponen, y tratándose de clientes que provengan de países que cumplen con los estándares internacionales en materia de PLAFT, se podrá realizar una DDS, salvo las excepciones que la norma menciona, en las cuales se deberán aplicar las medidas de DDI.



## **6. Situación de riesgo alto (artículo 13 del Decreto N° 379/018).**

**A) Relaciones comerciales y operaciones con clientes no residentes** que provengan de países que no son miembros del GAFI o de grupos regionales similares.

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

**C) Relaciones comerciales y operaciones con PF o PJ, domiciliadas, constituidas o ubicadas en países, jurisdicciones o regímenes especiales de Baja o Nula Tributación (en adelante BONT),** de acuerdo con la lista emitida por la DGI.

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

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





**F) PEP**, su cónyuge, concubino y sus parientes por consanguineidad o afinidad hasta el 2º 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.** Este literal no se aplica para las inmobiliarias y empresas constructoras, siendo de aplicación lo dispuesto en la primera parte del artículo 35 del Decreto N° 379/018. Si parte o todo el precio se paga en efectivo se está en una situación de riesgo alto.

**H) Personas jurídicas con acciones al portador**, en el caso que existan dificultades para identificar al Beneficiario Final (en adelante BF).

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

**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 riesgo elaborado por el SONF, resulten ser de mayor riesgo** y por tanto requieran la aplicación de medidas de DD Intensificada.



Uruguay  
**Presidencia**

**SENACLAFT**  
Secretaría Nacional para la Lucha  
Contra el Lavado de Activos  
y el Financiamiento del Terrorismo

## **7. El Reporte de Operaciones Sospechosas.**

- Se debe informar a la UIAF del BCU, las transacciones realizadas o no, que en los usos y costumbres de la respectiva actividad resulten inusuales, se presenten sin justificación económica o legal evidente o se planteen con una complejidad inusitada o injustificada, así como las transacciones que involucren activos sobre cuya procedencia existan sospechas de ilicitud, a efectos de prevenir los delitos de lavado de activos tipificados en los artículos 30 a 33 de la Ley N° 19.574 y de prevenir el delito de financiamiento del terrorismo.



## **8. Análisis del inciso 3° de la Ley N° 19.574**

Cuando el ordenante del pago fuere un sujeto distinto al que realiza la operación, se deberán realizar procedimientos de debida diligencia simplificada o intensificada, según lo establecido en el inciso anterior, también respecto de dicho sujeto.



## **9. Análisis del artículo 35 del Decreto N° 379/018**

**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 sea superior a U\$S 300.000 o su equivalente en otras monedas.



## 10. DD a realizar por parte de los Operadores Inmobiliarios, Empresas Constructoras y Promotores Privados de la Construcción como SONF

- **DD Simplificada (art. 33 del Dec. Nº 379/018).**
  - **PF**
    - **Datos identificatorios:** Nombre y apellido completo, fecha y lugar de nacimiento, documento de identidad y domicilio.
    - **Determinar si el cliente actúa a nombre propio o de un tercero**, y en este último caso, verificar la representación e identificar y verificar la identidad de ese tercero.
    - **Identificar al BF de la operación y tomar medidas razonables para verificar su identidad** (art. 11 literal C del Dec. Nº 379/018), tales como la obtención de una declaración por escrito del BF.



- **Verificar las listas confeccionadas en función de las Resoluciones del Consejo de Seguridad de NNUU**, que se emitan sobre la materia, puestas a disposición en la página web de la Senaclaft, conservando la documentación respaldante.
- **PJ**
  - **Verificar su constitución y representación**, identificar y verificar la identidad del representante, su objeto social, giro habitual de negocios y estructura de propiedad y control.



- **DD Normal (art. 32 del Dec. N° 379/018).**
  - **PF**
    - **Datos identificatorios:** Nombre y apellido completo, fecha y lugar de nacimiento, documento de identidad, domicilio, profesión, oficio o actividad principal.
  - **PJ**
    - **Denominación, fecha y lugar de constitución, domicilio, actividad principal, nombres, apellidos y documentos de identidad de los socios o accionistas** que posean como mínimo el 15% del capital integrado o su equivalente, o de los derechos de voto, o que por otros medios ejerzan el control final sobre una entidad, datos identificatorios de los directores y número de R.U.T.



- **Documentación que acredite la representación de la sociedad, identificación de representante, PF o PJ.**
- **Los mismos recaudos para fideicomisos, fundaciones y asociaciones civiles.**
  - ☐ **Para el caso que no se tenga que realizar DDI:** Alcanzará con una carta del administrador del Fideicomiso, o patrimonio de afectación independiente, declarando que realizó satisfactoriamente los procedimientos de debida diligencia, debiendo establecerse el origen de los fondos aportados, así como el BF.





- **En el caso de sociedades constituidas en el extranjero, que no hayan constituido representación en Uruguay y que además no desarrollen su objeto en forma habitual en el territorio de la República,** se deberá requerir certificado de vigencia de la sociedad cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a 90 días, el que podrá ser emitido por el Registro Público correspondiente o el agente registrado de la sociedad de que se trate o similar, admitiéndose la opinión legal de un estudio jurídico.
- **En caso de requerirse por parte de la Senaclaft,** se deberán legalizar o apostillar y traducir los documentos que en cada caso correspondan.



○ **Tanto para PF como para PJ:**

- **Determinar si el cliente actúa a nombre propio o de un 3º**, y en este último caso, verificar la representación e identificar y verificar la identidad de ese tercero.
- **Identificar al BF de la operación y tomar medidas razonables para verificar su identidad** (art. 11 literal C del Dec. N° 379/018), tales como la obtención de una declaración por escrito del BF.
- **Verificar las listas confeccionadas en función de las Resoluciones del Consejo de Seguridad de NNUU**, que se emitan sobre la materia, puestas a disposición en la página web de la Senaclaft, conservando la documentación respaldante.



- **Realizar una búsqueda de antecedentes de las PF o PJ, en fuentes públicas o privadas**, para determinar su posible vinculación con actividades ilícitas o su pertenencia a otras categorías de riesgo, tales como las PEP, conservando la documentación respaldante.
- **Volumen de ingresos o explicación razonable y/o justificación sobre el origen de los fondos** manejados en la transacción.
- **Tomar medidas razonables tales como la obtención de una declaración por escrito** para determinar si el cliente o el BF es un PEP.



- **DD Intensificada (art. 34 del Dec. N° 379/018). Además de la información y documentación de la DD Normal:**
  - **Estado civil de todas las PF identificadas.** Si la persona es casada o se encuentra en unión concubinaria, nombre y apellido completo y documento de identidad del cónyuge o concubino/a.
  - **Obtener una declaración de regularidad fiscal.** El SO deberá obtener además una declaración jurada del cliente, manifestando que está en cumplimiento con sus obligaciones tributarias o que su actividad está exonerada de tributos.



- **Lo anterior se podrá acreditar mediante:**
  - ☐ **La presentación de copias de las declaraciones juradas presentadas** ante la administración tributaria.
  - ☐ **Con una constancia emitida por ésta**, que establezca que el cliente se encuentra al día con sus obligaciones tributarias.
  - ☐ **Si lo anterior no fuera posible**, se admitirá una carta emitida por los profesionales que lo asesoran en materia tributaria.
- **Tratándose de entidades obligadas a registrarse por La ley Nº 18.930 y la Ley Nº 19.484**, se deberá solicitar copia certificada de la declaración jurada presentada en el Registro del BCU.



## **11. Esquema del procedimiento administrativo sancionatorio**

- **Fiscalización in situ o extra situ.** Solicitud de la debida diligencia realizada.
- **Informe de Fiscalización.**
- **En caso de haberse detectado incumplimientos que puedan dar lugar a la aplicación de una sanción de apercibimiento u observación,** se dará vista al interesado con plazo de 10 días hábiles.
- **Notificación** de la vista otorgada.
- **Posibilidad** de presentación de descargos, proponer prueba y diligenciamiento de la misma, de haberse así solicitado.
- **En caso de haberse propuesto prueba,** se diligenciará la misma.
- **Posterior informe** de Asesoría Jurídica.
- **Resolución del Jefe** de la Senaclaft.
- **Notificación de la resolución** definitiva.
- **Nota:** En caso de que los incumplimientos detectados puedan dar lugar a la aplicación de una sanción de multa, la vista se dará luego del informe de Asesoría Jurídica, en la que se fijará el monto de la misma.



## **12. Sanciones** (art. 13, inciso 5º de la Ley Nº 19.574)

- **El incumplimiento de las obligaciones previstas para los SO por el art. 13, inciso 5º de la Ley N.º 19.574**, determinará la aplicación de sanciones por parte de la Senaclaft.
- **Dichas sanciones se aplicarán apreciando la entidad de la infracción y los antecedentes del infractor** y consistirán en apercibimiento, observación, multa o suspensión del SO cuando corresponda, en forma temporaria, o con previa autorización judicial, en forma definitiva.
- **Las suspensiones temporarias no podrán superar** el límite de tres meses.
- **El monto de las multas se graduará** entre un mínimo de 1.000 UI y un máximo de 20.000.000 UI según las circunstancias del caso, la conducta y el volumen de negocios habituales del infractor.



### **13. Página web de la Senaclaft.**

- Link de la página: <https://www.gub.uy/secretaria-nacional-lucha-contra-lavado-activos-financiamiento-terrorismo/>





¡¡Muchas gracias!!



Uruguay  
**Presidencia**

SENACLAFT  
Secretaría Nacional para la Lucha  
Contra el Lavado de Activos  
y el Financiamiento del Terrorismo