



Uruguay
Presidencia

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

Análisis y Gestión de Riesgos para el Sujeto Obligado del Sector Escribanos, Inmobiliario y Rematadores.

Setiembre 2021

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



Temas a tratar

1. **Legislación aplicable**
2. **Definición y Administración de Riesgos**
3. **Principales Amenazas, Vulnerabilidades e Impactos**
4. **Factores de Riesgo – Sector Escribanos Inmobiliario y Rematadores.**
5. **Tipologías delictuales.**



Legislación aplicable



© **Ley 19.574 - 20 de Diciembre de 2017**

> **Art. 16°. Aplicación de las Medidas de Debida Diligencia (DD).**

- **“...Los Sujetos Obligados (SO) podrán determinar las medidas de aplicación de las mismas en función del riesgo y dependiendo del tipo de cliente, relación de negocios, producto u operación...”**
- **“En todos los casos, los SO deberán estar en condiciones de demostrar a las autoridades competentes que las medidas adoptadas, tienen un alcance adecuado en relación al riesgo de LA/FT que representan mediante la presentación de un análisis de riesgo que deberá constar por escrito”.**
- **“Las medidas de DD deberán aplicarse a los nuevos clientes y a los existentes en función de su importancia relativa y de un análisis de riesgo”.**



Legislación Aplicable



Uruguay
Presidencia

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

☉ Ley 19.889 - 09 de Julio de 2020

- > **Art. 225°. Procedimiento de debida diligencia.**
- > **Agrega al Artículo 17 de la Ley N° 19.574 (Medidas simplificadas de Debida Diligencia), lo siguiente:**
 - **Operación o actividad se realice la operación o actividad utilizando medios de pago electrónicos (transferencias bancarias/instrumentos de pago emitidos por instituciones de Int. Financiera), o de los que éstas 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.**



© Ley 19.889 - Art. 225°. Procedimiento de debida diligencia

- > Considerando que **supone menor riesgo**, dichos procedimientos podrán consistir en la aplicación de medidas simplificadas de debida diligencia – **PRESUNCIÓN SIMPLE DE BAJO RIESGO**
 - Lo anterior **NO SERÁ APLICABLE** cuando se trate de situaciones previstas en los Artículos referidos a:
 - PEP´s
 - Listas del Consejo de Seguridad de la ONU
 - Debida Diligencia Intensificada (DDI) (Ej. Inc. G - Art 13 – Dec. 379/018)
 - Omisión/Negativa a brindar información.
 - DDI Sujetos Obligados Arts 39, 40 y 41 del Dec. 379/018
 - ROS
 - Consideraciones especiales:
 - Ordenante del pago es distinto a quien realiza la operación.
 - Cuentas de origen y destino de los fondos/valores proceden de jurisdicciones de riesgo



© *Decreto 379/018 – 12 de Noviembre de 2018*

> *Art. 4°. Evaluación de Riesgos.*

- Sujetos Obligados **DEBERÁN** realizar una Evaluación de Riesgos de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LA/FT/PADM).

- **IDENTIFICAR, EVALUAR Y ENTENDER.**

- **RIESGOS:**

- Cliente
- Operacional
- Geográfico

> *Art. 5°. Administración del Riesgo*

> *Art. 10°. Enfoque Basado en Riesgos (EBR)*



◎ *Decreto 379/018*

- > *Art. 5° Administración del Riesgo LA/FT/PADM*
 - *Elaborar: Políticas y Procedimientos.*
 - *Para: Prevenir, Detectar y Reportar operaciones inusuales o sospechosas (ROS)*
 - *Objetivo:*
 - *Identificar los riesgos inherentes a la actividad y clientes y*
 - *Evaluar sus posibilidades de ocurrencia e impacto.*
 - *Implementar medidas de control adecuadas para mitigar los diferentes tipos y niveles de riesgo*
 - *Monitorear periódicamente y de acuerdo a la actividad, los resultados de los controles aplicados y su grado de efectividad.*



© **Decreto 379/018**

> **Art. 10°. Enfoque Basado en Riesgos (EBR)**

- **Determinar el grado de aplicación de las medidas ALA/CFT/CPADM atendiendo al tipo de cliente, relación de negocios, producto, operación y ubicación geográfica.**
- **Medidas proporcionales a los riesgos identificados:**
 - **Riesgos Mayores = DD Intensificada**
 - **Riesgos Normales = DD Normal**
 - **Riesgos Menores = DD Simplificada**



Definición y Administración de Riesgos



Definición y Administración de Riesgos



Uruguay
Presidencia

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

Etapas del Lavado de Activos



Colocación

El lavador introduce sus ganancias en el sistema financiero o no financiero a través de depósitos, compras, negocios inmobiliarios, etc.



Estratificación

Múltiples transacciones separan los fondos de su origen inicial dificultando su rastreo.



Integración

Reinserción en la economía de los fondos que aparecen como legítimos y pueden ser reutilizados.

ECONOMÍA



Conceptualización:

Riesgo existente sobre el Sujeto Obligado

Posibilidad que el ***Sujeto Obligado sea utilizado DIRECTA o INDIRECTAMENTE*** a través de sus operaciones, ***como instrumento*** para el ***LA/FT/PADM.***



Determinación y Administración de Riesgos



Uruguay
Presidencia

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

RIESGO = fn (AMENAZA, VULNERABILIDAD, IMPACTO)

- **Amenaza**: Es una persona, un grupo de personas, cuyo objeto o actividad tiene el potencial de afectar el normal devenir de un estado, una sociedad o una economía. En el contexto del LA/FT/PADM, se incluye a criminales y sus organizaciones; grupos terroristas, sus integrantes, sus fondos y futuras actividades delictivas. **(extrínseca al sistema)**
- **Vulnerabilidad**: Comprende aquellas debilidades que pueden ser explotadas por la amenaza o las que pueden facilitar y/o permitir sus actividades. **(intrínseca al sistema)**
- **Consecuencia** : Refiere al impacto o daño que el LA/FT/PADM puede causar e incluye los efectos de la actividad criminal y terrorista en el sistema, en las instituciones financieras, así como en la economía y en la sociedad toda **(las que observan sobre la nación/sociedad)**



Principales Amenazas, Vulnerabilidades e Impactos.



Principales Amenazas al Sector No Financiero



Uruguay
Presidencia

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

⦿ **Las principales amenazas identificadas en la Evaluación Nacional de Riesgos 2017, responden a activos criminales originados en la Región.**

⦿ **Principales modalidades delictivas:**

- > Narcotráfico.
- > Contrabando.
- > Corrupción.
- > Delito Fiscal.
- > Trata y Tráfico de Personas.



Principales Vulnerabilidades del Sector No Financiero



Uruguay
Presidencia

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

Cultura de cumplimiento en proceso de desarrollo.

Dificultades para el conocimiento del ambiente de la actividad.

Dificultades para conocimiento del Cliente y determinación de origen de fondos.



Principales Impactos sobre el Sector No Financiero



Uruguay
Presidencia

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

Reputacional

- Asociación con delitos económicos.

Legal

- Apercibimientos, Observaciones y Multas.

Penal

- Formalizaciones/Sentencias.

Económico

- Pérdidas.



Ponderación de Riesgos



Uruguay
Presidencia

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



Clientes



Operativa



**Procedencia/
Ubicación
Geográfica**

RIESGO MAYOR



Ponderación de Riesgos



Uruguay
Presidencia

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



Clientes



Operativa



**Procedencia/
Ubicación
Geográfica**

RIESGO MENOR



Administración de Riesgos



Uruguay
Presidencia

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





Matriz de Riesgos



		Riesgo = Probabilidad x Impacto				
Probabilidad	0,9	0,05	0,09	0,18	0,36	0,72
	0,7	0,04	0,07	0,14	0,28	0,56
	0,5	0,03	0,05	0,10	0,20	0,40
	0,3	0,02	0,03	0,06	0,12	0,24
	0,1	0,01	0,01	0,02	0,04	0,08
		0,05	0,10	0,20	0,40	0,80
		Impacto				



Matriz de Riesgos/Debida Diligencia



Uruguay
Presidencia

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

Riesgos Menores = DD Simplificada

Personas Físicas (PF): Nombre
Fecha y Lugar de Nacimiento
Documento de identidad
Domicilio

Determinar si actúa en nombre de terceros, identificación de Beneficiario Final (BF)
Listas del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas (CSNNUU)
Personas Jurídicas (PJ): Verificación de datos - Monitoreo/Actualización e identificación del Cliente – Plazo Razonable

Riesgos Normales = DD Normal

PF: Debida Diligencia (DD) Simple
+
Profesión, oficio o actividad principal

PJ: DD Simple
+
Datos PJ/Socios-Accionistas > 15%
PJ Extranjeras – Certificado de Vigencia
Terceros – BF – Listas CSNNUU – Búsqueda Fuentes Abiertas – Volumen ingresos – Propósito/Naturaleza de la relación Comercial – PEP
Verificación de datos - Monitoreo/Actualización e identif del Cliente – Plazo Razonable

Riesgos Mayores = DD Intensificada

PF: DD Normal
+
Estado Civil y datos conyugue/concubino/a
Declaración de Regularidad Fiscal

PJ: DD Normal
+
Declaración Jurada (Ley 18.930 y 19.484)



Implementación de Medidas de Control y Políticas - Monitoreo



Uruguay
Presidencia

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

Políticas

- Asignación de tareas de Cumplimiento
- Protocolos de Actuación
- Selección de Clientes

Medidas de Control

- Controles Internos
- Cumplimientos

Auditoría

- Frecuencia
- Profundidad

Monitoreo

- Acorde con el tipo y dinámica del negocio.

**A MEDIDA DEL SUJETO OBLIGADO
INDIVIDUAL**



Factores de Riesgo

Sector Escribanos, Inmobiliario y Rematadores



Factores de Riesgo



Uruguay
Presidencia

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

Factores de Riesgo en Sectores Escribanos, Inmobiliario y Rematadores – Geográfico

● Criterios rectores:

- › Personas físicas /jurídicas provenientes de áreas, jurisdicciones o países de riesgo mayor de LA/FT/PADM.

● Mayor riesgo:

- › Áreas/países de mayor incidencia de actividades criminales y terroristas.
 - › Áreas, jurisdicciones o países de importante actividad de grupos terroristas, narcotraficantes, contrabandistas, falsificación de mercaderías, trata y tráfico de personas, tráfico de armas, delitos económicos, etc.
 - › Áreas, jurisdicciones o países que no integran el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) y Grupos Regionales tipo GAFI .
 - › Áreas, jurisdicciones o países incluidos en listas de países no cooperantes con los lineamientos de los organismos internacionales para la lucha contra el LA/FT/PADM (GAFI) .
 - › “Paraísos fiscales” determinados por la lista BONT de la Dirección General Impositiva (DGI) .



Factores de Riesgo



Uruguay
Presidencia

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

Factores de Riesgo en Sectores Escribanos, Inmobiliario y Rematadores – Cliente

● Criterios rectores:

- > Personas Jurídicas vs Personas Físicas
- > No Residentes vs Residentes.
- > Personas Físicas (calidad PEP) vs Personas Físicas (no PEP).

● Mayor riesgo en:

- > Cliente carente de capacidad económica para la adquisición o perfil socio – económico que difiere claramente con la operación.
- > No actúa por cuenta propia.
- > Persona Jurídica que realizan actividades con periodicidad inusual.
- > Figuras jurídicas tales como Organizaciones Sin Fines de Lucro y Fideicomisos que dificultan la identificación de la titularidad del mismo.
- > Compradores incorporados en la última etapa de compra
- > Clientes que ofrecen resistencias a dar información.



Factores de Riesgo



Uruguay
Presidencia

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

Factores de Riesgo en Sectores Escribanos, Inmobiliario y Rematadores – Operativa

● Criterios rectores:

- > Personas físicas/jurídicas que realicen operativas que obstaculizan la identidad del beneficiario final y/o el origen de sus fondos.
- > Sobre o Sub facturación de compraventas.

● Riesgo Operativo/Transaccional:

- Arquitecturas financieras complejas, compra venta en la que participan PF o PJ relacionadas o realizadas por grupos de personas relacionadas, utilización en el corto plazo de distintas figuras jurídicas (promesas, cesiones, contratos privados) sin justificación aparente y referidas a PF o PJ relacionadas.
- Intención de utilizar efectivo por encima de los umbrales autorizados o pagos mediante en elevadas cifras de efectivo superiores a los usos y costumbres del sector.



Tipologías Delictuales

Diagramas de flujo

DIAGRAMA DE FLUJO– Sectores Escribanos, Inmobiliarios y Rematadores. Fuente: Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT)

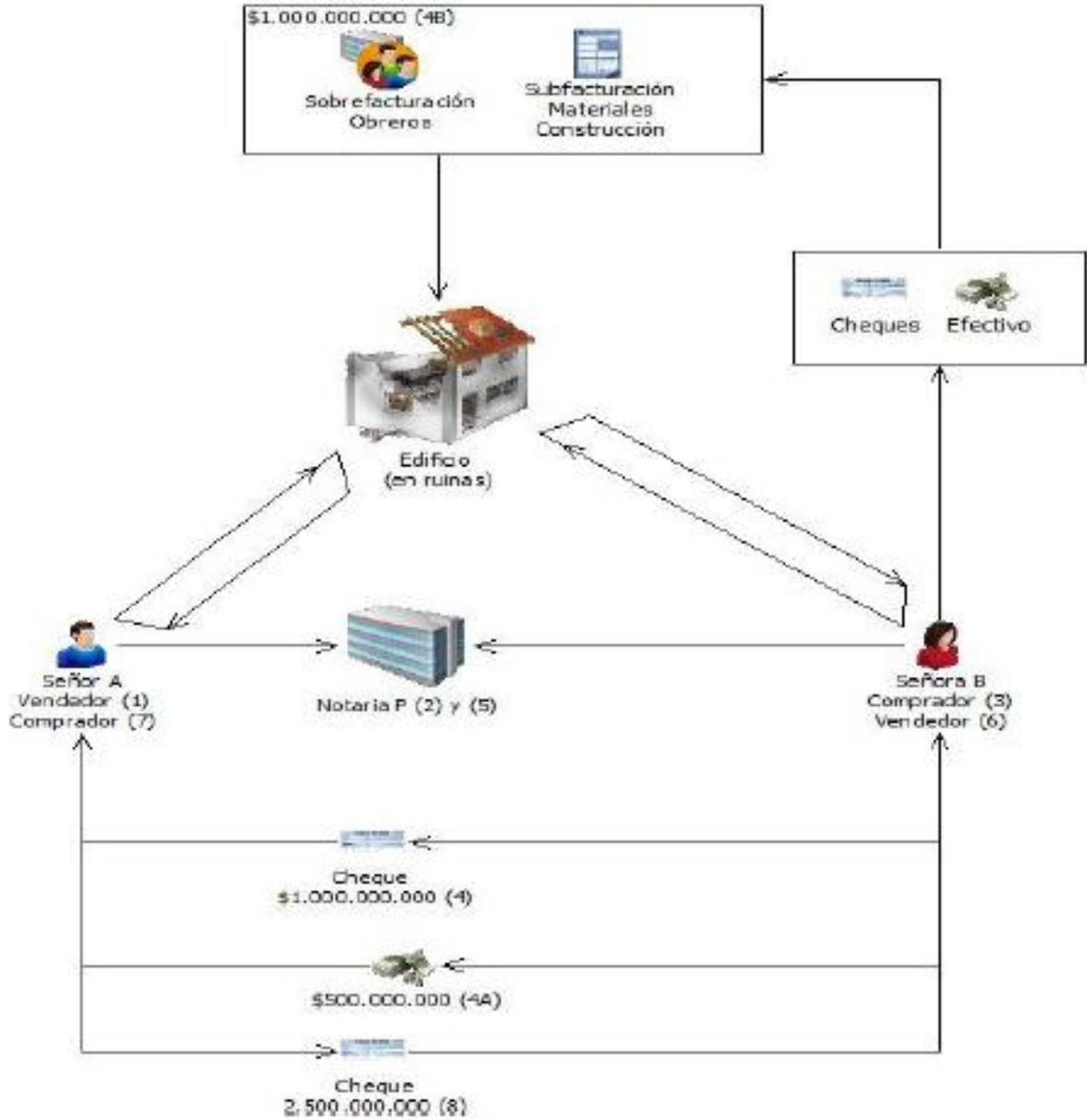


DIAGRAMA DE FLUJO– Sectores Escribanos, Inmobiliarios y Rematadores. Fuente: Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT)

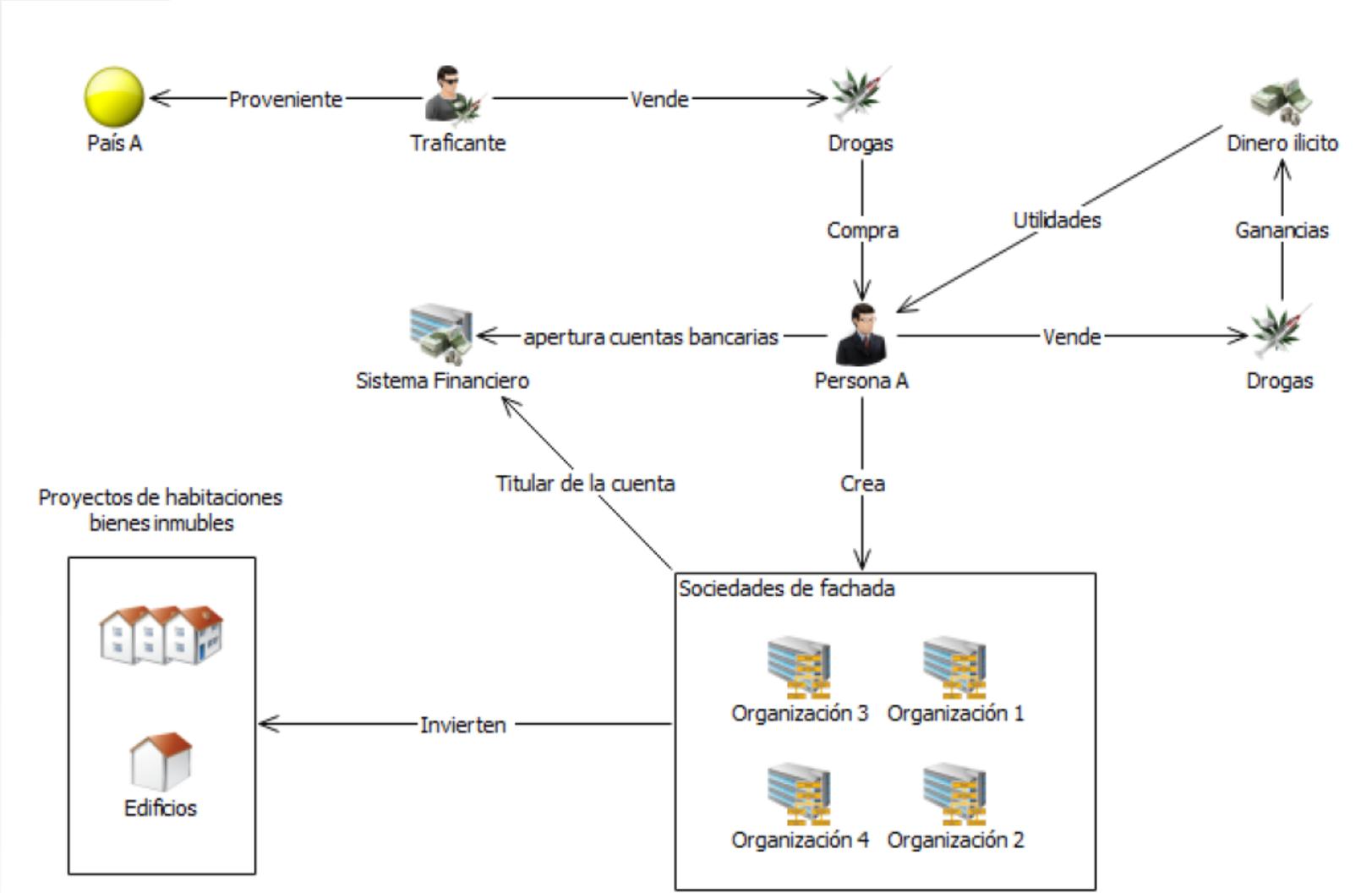


DIAGRAMA DE FLUJO– Sectores Escribanos, Inmobiliarios y Rematadores. Fuente: Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT)

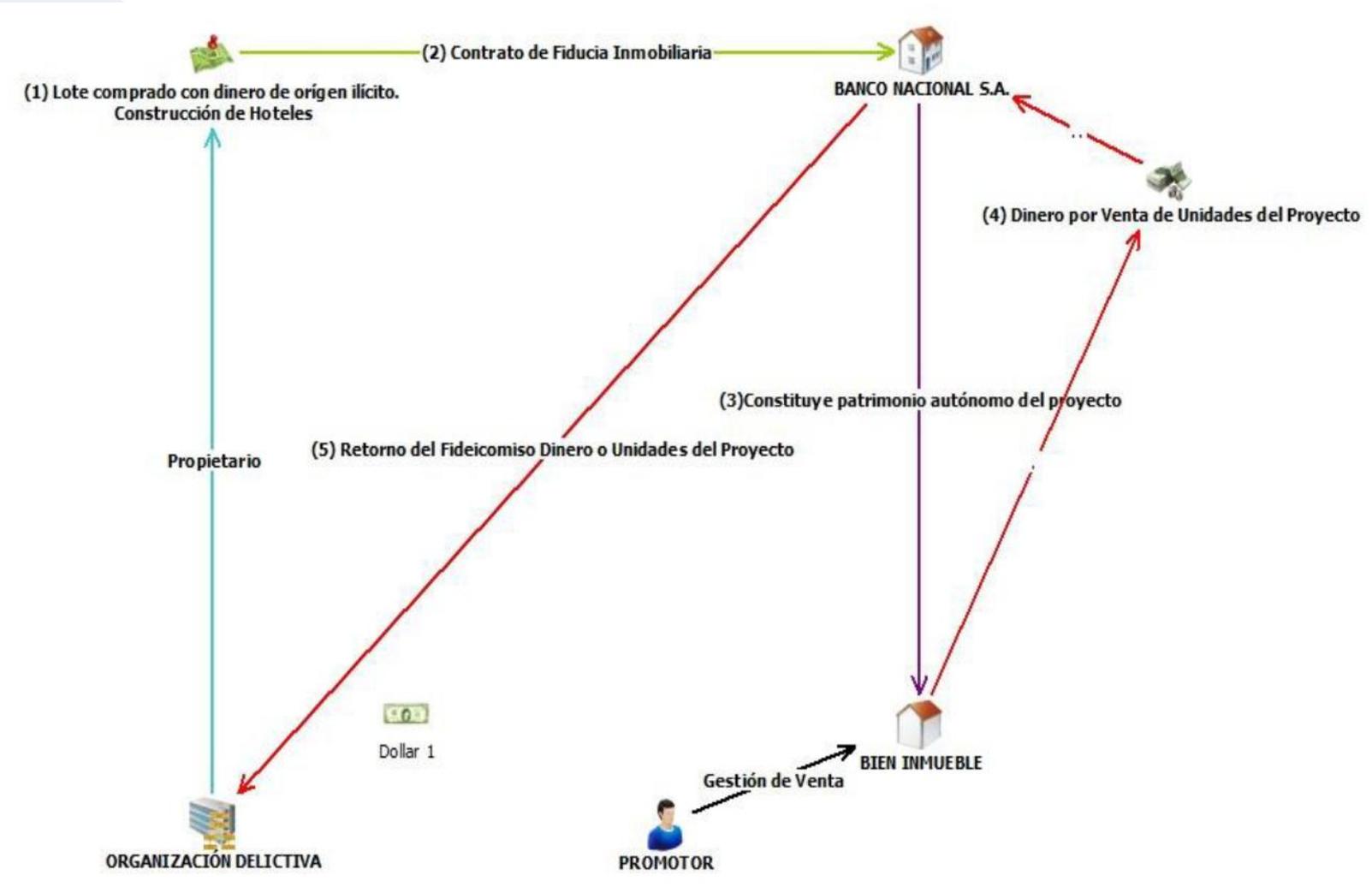


DIAGRAMA DE FLUJO – Sectores Escribanos, Inmobiliarios y Rematadores. Fuente: Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT)

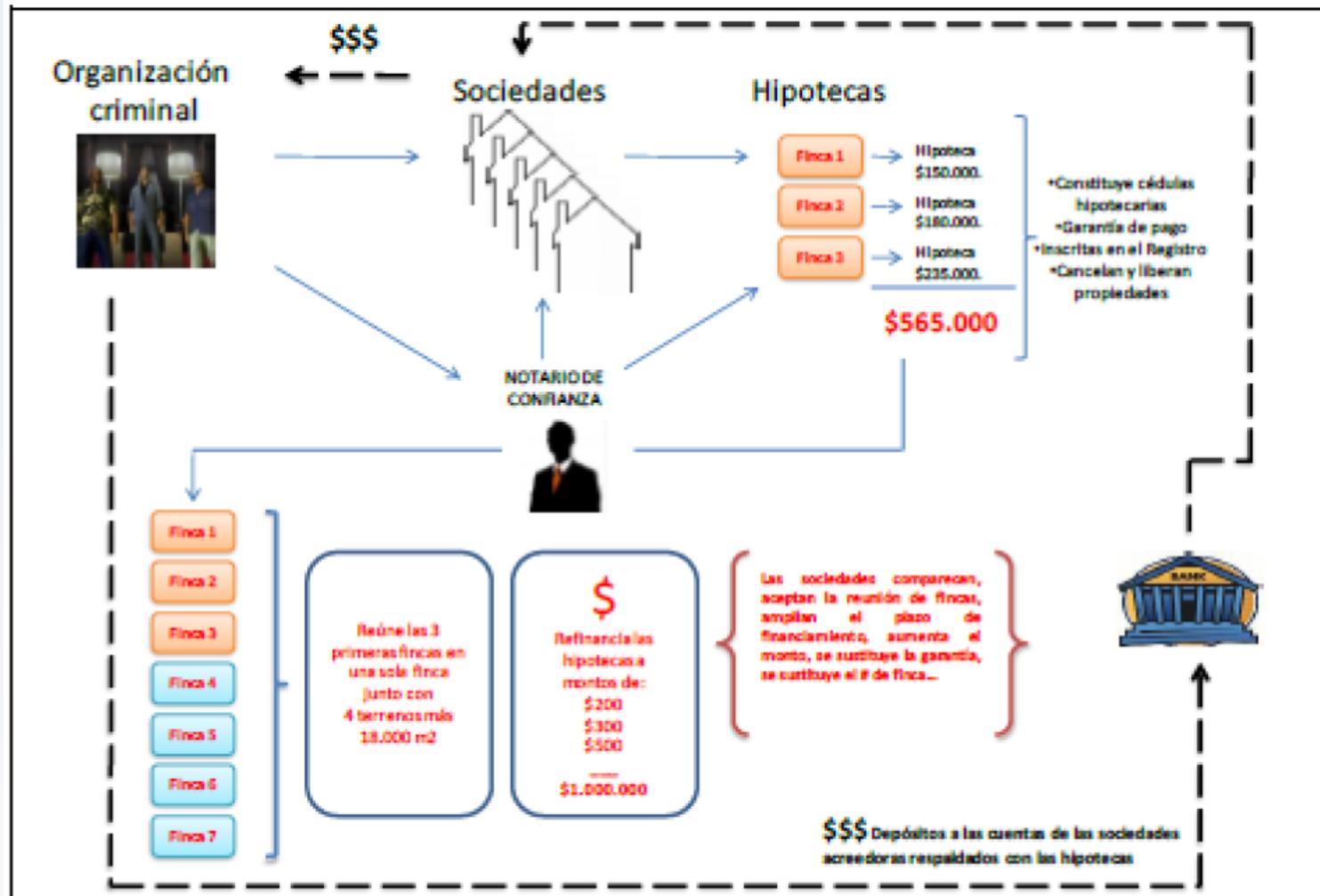
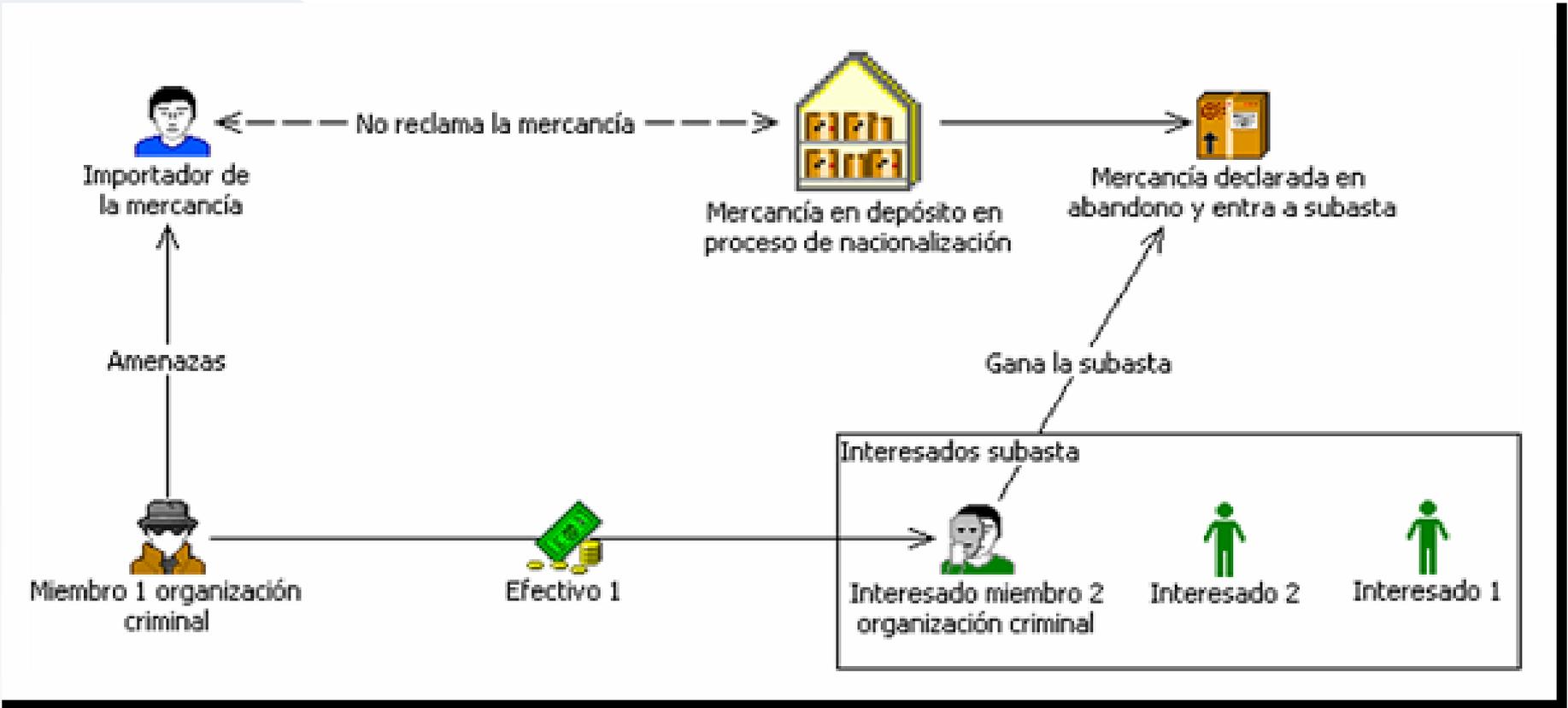


DIAGRAMA DE FLUJO – Sectores Escribanos, Inmobiliarios y Rematadores. Fuente: Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT)





LA SECRETARIA NACIONAL PARA LA LUCHA PARA EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO LES AGRADECE POR SU TIEMPO



MUCHAS GRACIAS