

SECTOR INMOBILIARIO

DEBIDA DILIGENCIA INTENSIFICADA

(Ley 19.574 de 20 de diciembre de 2017)

(Art. 34 Decreto 379/018 de 12 de noviembre de 2018)

1.- DATOS PERSONA JURÍDICA

DENOMINACIÓN:	NOMBRE COMERCIAL:	RUT:
FECHA DE CONSTITUCIÓN:	LUGAR DE CONSTITUCIÓN:	ACTIVIDAD PRINCIPAL:
DOMICILIO Y SEDE SOCIAL:		
DATOS DEL DIRECTOR		
NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS/Razón social:		
DOCUMENTO DE IDENTIDAD/RUT/similar:		
DATOS DEL DIRECTOR		
NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS/Razón social:		
DOCUMENTO DE IDENTIDAD/RUT/similar:		
DATOS DEL DIRECTOR		
NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS/Razón social:		
DOCUMENTO DE IDENTIDAD/RUT/similar:		
DATOS DEL DIRECTOR		
NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS/Razón social:		
DOCUMENTO DE IDENTIDAD/RUT/similar:		
ACCIONISTAS Y PARTICIPACIÓN ACCIONARIA MÍNIMA DE 15% ¹		
NOMBRES Y APELLIDOS/Razón Social:	DOCUMENTO DE IDENTIDAD/RUT/similar:	(%)
DATOS DEL REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA		
NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS:		

¹ Accionistas que posean como mínimo el 15% (quince por ciento) del capital integrado o su equivalente, o de los derechos de voto, o que por otros medios ejerzan el control final sobre una entidad.

SECTOR INMOBILIARIO

FECHA Y LUGAR DE NACIMIENTO:
DOCUMENTO DE IDENTIDAD:
DOMICILIO:
ESTADO CIVIL:
NOMBRES Y APELLIDOS DEL CÓNYUGE O CONCUBINO:
DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL CÓNYUGE O CONCUBINO:
PROFESIÓN, OFICIO O ACTIVIDAD PRINCIPAL:
CALIDAD (director, apoderado, socio administrador u otro):
DATOS DEL REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA
NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS:
FECHA Y LUGAR DE NACIMIENTO:
DOCUMENTO DE IDENTIDAD:
DOMICILIO:
ESTADO CIVIL:
NOMBRES Y APELLIDOS DEL CÓNYUGE O CONCUBINO:
DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL CÓNYUGE O CONCUBINO:
PROFESIÓN, OFICIO O ACTIVIDAD PRINCIPAL:
CALIDAD (director, apoderado, socio administrador u otro):
DATOS DEL REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA
NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS:
FECHA Y LUGAR DE NACIMIENTO:
DOCUMENTO DE IDENTIDAD:
DOMICILIO:
ESTADO CIVIL:
NOMBRES Y APELLIDOS DEL CÓNYUGE O CONCUBINO:
DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL CÓNYUGE O CONCUBINO:
PROFESIÓN, OFICIO O ACTIVIDAD PRINCIPAL:
CALIDAD (director, apoderado, socio administrador u otro):
DATOS DEL REPRESENTANTE PERSONA JURÍDICA
RAZON SOCIAL:
FECHA Y LUGAR DE CONSTITUCIÓN:
RUT/SIMILAR:
SEDE SOCIAL
DATOS DE LA PERSONA FÍSICA QUE LA REPRESENTA EN ESTE ACTO:
NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS:
FECHA Y LUGAR DE NACIMIENTO:
DOCUMENTO DE IDENTIDAD:
DOMICILIO:

SECTOR INMOBILIARIO

ESTADO CIVIL:
NOMBRES Y APELLIDOS DEL CÓNYUGE O CONCUBINO:
DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL CÓNYUGE O CONCUBINO:
PROFESIÓN, OFICIO O ACTIVIDAD PRINCIPAL:
CALIDAD (director, apoderado, socio administrador u otro):

2.- ACTÚA A NOMBRE PROPIO ACTÚA A NOMBRE DE UN TERCERO

Si actúa a nombre de un tercero complete los datos del mismo en el cuadro siguiente:

NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS:
FECHA Y LUGAR DE NACIMIENTO:
DOCUMENTO DE IDENTIDAD:
DOMICILIO:
ESTADO CIVIL:
NOMBRES Y APELLIDOS DEL CÓNYUGE O CONCUBINO:
DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL CÓNYUGE O CONCUBINO:
PROFESIÓN, OFICIO O ACTIVIDAD PRINCIPAL:

3.- BENEFICIARIO FINAL²

² El literal C) del artículo 11 del Decreto 379/018 establece que se entiende por beneficiario final a la persona física que, directa o indirectamente, posea como mínimo el 15% (quince por ciento) del capital integrado o su equivalente, o de los derechos de voto, o que por otros medios ejerza el control final sobre una entidad, considerándose tal a una persona jurídica, un fideicomiso, un fondo de inversión o cualquier otro patrimonio de afectación o estructura jurídica, con o sin personería jurídica. Se entenderá también por beneficiario final a la persona física que aporta los fondos para realizar una operación o en cuya representación se lleva a cabo una operación.

Se entiende como control final el ejercido directamente, o indirectamente a través de una cadena de titularidad o a través de cualquier otro medio de control.

En el caso de los fideicomisos o fondos de inversión no supervisados por el Banco Central del Uruguay debe identificarse a la o las personas físicas que cumplen con las condiciones dispuestas en los incisos precedentes en relación al fideicomitente, fiduciario y beneficiario, o de las entidades administradoras, según corresponda.

Se exceptúan de la obligación de identificar al beneficiario final, las entidades señaladas en los literales a), b), c) y h) del artículo 7° del Decreto N° 166/017 del 26 de junio de 2017. (Entidades que coticen en bolsas de valores nacionales o internacionales u otros procedimientos de oferta pública, o que sean propiedad

SECTOR INMOBILIARIO

Complete los datos del beneficiario final de la operación en el cuadro siguiente:

NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS:
FECHA Y LUGAR DE NACIMIENTO:
DOCUMENTO DE IDENTIDAD:
DOMICILIO:
ESTADO CIVIL:
NOMBRES Y APELLIDOS DEL CÓNYUGE O CONCUBINO:
DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL CÓNYUGE O CONCUBINO:
PROFESIÓN, OFICIO O ACTIVIDAD PRINCIPAL:

4.- ORIGEN DE LOS FONDOS (No aplica para los vendedores de bienes inmuebles)

Señale cuál es el volumen de ingresos o realice una explicación razonable y/o justificación sobre el origen de los fondos manejados en la transacción³:

5.- PROPÓSITO Y NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

de estas; fondos de inversión y fideicomisos constituidos en el exterior, inscriptos y supervisados en su país, cuyos beneficiarios coticen en bolsas de valores de prestigio o tengan la obligación de identificar al beneficiario final y asociaciones civiles con ingresos anuales inferiores a 4.000.000 UI y activos por un valor inferior a 2.500.000 UI).

³ A los efectos de acreditar el origen de los fondos manejados en la transacción, conforme a lo dispuesto en el numeral 5 del literal C) del artículo 32 del Decreto 379/018, para el caso de operaciones de compraventa de bienes inmuebles en donde el comprador abone todo o parte del precio mediante un crédito con garantía hipotecaria otorgado por una institución de intermediación financiera, alcanza con que se acrediten tales extremos, aplicándose los restantes controles únicamente respecto del saldo de precio no cubierto por el referido crédito, si correspondiere. No se exigirá recabar esta información respecto de los vendedores de bienes inmuebles.

SECTOR INMOBILIARIO

6.1- PERSONAS POLÍTICAMENTE EXPUESTAS⁴

El beneficiario final de esta operación es una persona políticamente expuesta:

SI NO

En caso afirmativo, detalle el cargo⁵:

6.2- alguna de las siguientes personas vinculadas con el beneficiario final es políticamente expuesta:

	Nombres y Apellidos completos
Cónyuge	
Concubino	
Parientes por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado ⁶ .	
Asociado cercano, según su conocimiento.	

⁴ Establece el artículo 14 del Decreto 379/018 que se entiende por personas políticamente expuestas a aquellas que desempeñan o han desempeñado en los últimos 5 años contados desde el cese del cargo, funciones públicas de importancia en el país o en el extranjero, tales como: jefes de Estado o de Gobierno, políticos de jerarquía, funcionarios gubernamentales, judiciales o militares de alta jerarquía, representantes y senadores del poder legislativo, dirigentes de jerarquía de partidos políticos, directores y altos ejecutivos de empresas estatales y otras entidades públicas.

También se entiende como personas políticamente expuestas a aquellas personas que desempeñan o han desempeñado en los últimos cinco años contados desde el cese del cargo, una función de jerarquía en un organismo internacional de derecho internacional público, como ser: miembros de la alta gerencia, directores, subdirectores, miembros de la Junta o funciones equivalentes.

Se considera de jerarquía a aquella persona que ejerce el cargo más alto dentro de su grupo o entidad.

⁵ Se recuerda al sujeto obligado que en caso afirmativo deberá realizarse debida diligencia intensificada, pudiéndose agregar los controles restantes al presente formulario, o de lo contrario utilizar la guía correspondiente a la misma.

⁶ Parientes por consanguinidad hasta segundo grado: padres, hijos, abuelos, hermanos, nietos.

Parientes por afinidad hasta segundo grado: padres, hijos, abuelos, hermanos y nietos del cónyuge.

SECTOR INMOBILIARIO

Quien realiza operaciones en su nombre.	
De no corresponder las anteriores, marque con una cruz.	

En caso afirmativo, detalle el cargo⁷:

7.- DECLARACIÓN DE REGULARIDAD FISCAL

Seleccione con una cruz la opción que corresponda:

Se declara estar al día con el cumplimiento de las obligaciones tributarias.	
Se declara que la actividad que se desarrolla está exonerada de tributos.	
Se presentan copias de las declaraciones juradas presentadas ante la administración tributaria.	
Se presenta constancia emitida por la administración tributaria que establece estar al día con el cumplimiento de las obligaciones tributarias.	
Se presenta carta emitida por profesional que asesora en materia tributaria.	

Fecha:

Firma:

Aclaración de Firma:

INFORMACIÓN EXCLUSIVA DEL SECTOR INMOBILIARIO⁸:

- ✓ LISTAS DEL CONSEJO DE SEGURIDAD DE NACIONES UNIDAS

⁷ Se recuerda al sujeto obligado que en caso afirmativo deberá realizarse debida diligencia intensificada, pudiéndose agregar los controles restantes al presente formulario, o de lo contrario utilizar la guía correspondiente a la misma.

⁸ De acuerdo a lo establecido en el artículo 29 del Decreto 379/018, el sector inmobiliario comprende a 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.

SECTOR INMOBILIARIO

Verifique las listas del Consejo de Seguridad de Naciones Unidas, seleccionando el siguiente link:

<https://www.un.org/securitycouncil/es/content/un-sc-consolidated-list>

✓ **SOCIEDADES CONSTITUIDAS EN EL EXTRANJERO⁹**

De acuerdo a la información proporcionada seleccione la opción que corresponda:

Copia simple del certificado de vigencia de la sociedad

Opinión legal de un estudio jurídico

✓ **BÚSQUEDA DE ANTECEDENTES¹⁰**

✓ **ENTIDADES OBLIGADAS A REGISTRARSE por Ley 18.930, de 17 de julio de 2012 y**

Ley 19.484, de 05 de enero de 2017

⁹ Según lo establecido en el numeral 3 del literal B) del artículo 32 del Decreto 379/018, este requerimiento procede para las 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. En estos casos se deberá solicitar copia simple del 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 también la opinión legal de un estudio jurídico.

¹⁰ Realizar una 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.

SECTOR INMOBILIARIO

Se presenta copia certificada de la declaración jurada presentada en el registro del Banco Central del Uruguay.	
---	--

- ✓ Seleccione la o las opciones que corresponda:

Se verifica la identidad del cliente	
Se verifica la identidad del representante	
Se verifica la identidad del beneficiario final	

* RECORDATORIO

Se requiere conservar la documentación acreditante de toda la información obtenida en el proceso de debida diligencia intensificada, por el plazo de 5 años.

Asimismo, en las medidas de debida diligencia intensificadas los sujetos obligados deberán aumentar la frecuencia de actualización de la identificación del cliente y realizar un seguimiento más intenso de la relación comercial, en aquellas relaciones que tengan con sus clientes de carácter permanente e incrementar la cantidad y la duración de los controles aplicados.

OBSERVACIONES: _____

La presente guía es de carácter meramente ilustrativa, sirviendo como apoyo en la prevención y lucha contra el LA/FT, pero de ninguna manera sustituye la obligación del sujeto obligado de realizar previamente el correspondiente análisis de riesgo de la operación en la que interviene y de cumplir con todas las obligaciones que exige la normativa vigente.