



TIPOLOGIAS E INDICADORES DE RIESGO PARA EL SECTOR INMOBILIARIO

A. INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente documento es brindar a los sujetos obligados designados por el literal “B” del artículo 13 de la Ley N° 19.574, de 20 de diciembre de 2017 (Ley Integral contra el Lavado de Activos) una herramienta práctica y útil que les facilite el cumplimiento de sus obligaciones en la materia, comprendiendo la implementación de un enfoque basado en riesgos en el desempeño de sus actividades profesionales, el desarrollo de la debida diligencia de clientes y el reporte de operaciones inusuales y sospechosas a la Unidad de Información y Análisis Financiero (en adelante: “UIAF”) del Banco Central del Uruguay (en adelante: “BCU”).¹

Evaluación de riesgos y aplicación de la debida diligencia del cliente (DDC)

Las obligaciones establecidas por la precitada Ley integral, implican que cada sujeto obligado deberá evaluar, a través de su experiencia, respecto a la actividad que realiza y el análisis de la información recabada de cada cliente, el nivel de riesgo al que se encuentra expuesto de ser utilizado como vehículo para el Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (en adelante “LA/FT/FP”), considerando los factores de riesgo existentes en cada caso, los que se encuentran detallados en los artículos 17 a 20 de la mencionada Ley N° 19.574 y en los artículos 12, 13 y 14 de su Decreto Reglamentario No. 379/018, de 12 de noviembre de 2018, y que podrán ser complementados con las señales de alerta que se incluyen en la presente guía.

En ese sentido, cabe recordar que la evaluación de riesgos **deberá ser plasmada por escrito** (artículos 16 de la Ley N° 19.574 y 4 del Decreto N° 379/018), conservando una copia de la misma (artículo 15 del Decreto 379/018).

¹ Para profundizar en la aplicación del enfoque de riesgos en el sector inmobiliario, se sugiere consultar la “Guía para la aplicación del enfoque basado en riesgos para el sector inmobiliario” emitida por el Gafi en el año 2022. La versión disponible está en español y se puede acceder en el siguiente link: <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/translations/guidance/Spanish-RBA-Real-Estate.pdf.coredownload.pdf> y el documento elaborado por el Gafilat, denominado “Guía dirigida al sector de APNFD, para la construcción de una matriz de riesgos en prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo (LA/FT)”, en el siguiente link: <https://www.gafilat.org/index.php/es/biblioteca-virtual/gafilat/documentos-de-interes-17/guias-17/4507-guia-para-la-construccion-de-matriz-de-riesgo-para-apnfd/file>



La asignación de riesgo alto, medio o bajo, determinará el tipo de Debida Diligencia del Cliente (DDC) que se deberá aplicar al caso concreto, pudiendo ser la misma: Intensificada, Normal o Simplificada, lo que determinará mayores o menores requerimientos en la información que deberá recabar, verificar, en los casos que corresponda y conservar sobre el cliente, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto N° 379/018.

Reporte de operaciones sospechosas

En tanto, el Sujeto Obligado deberá realizar un Reporte de Operación Sospechosa (en adelante: "ROS") ante la UIAF del BCU, cuando, luego de realizar un análisis detallado de una transacción o la operativa de un cliente, la misma se presenta como inusual para los usos y costumbres de la actividad de que se trate, o sin justificación económica o legal evidente, o se plantea con una complejidad inusitada o injustificada, o si involucra activos sobre cuya procedencia existan sospechas de ilicitud.

Cabe agregar, además, que cuando se hace referencia al cliente como Persona Jurídica, se incluye a todos quienes la integran, como ser: socios, accionistas, propietarios, directores, representantes y también fideicomitentes, fiduciarios, beneficiarios finales, etc., en los casos que corresponda.

B. CONTENIDO DE LA GUÍA

La presente Guía procura contribuir con la identificación de patrones inusuales o sospechosos en el comportamiento o en las operaciones realizadas o propuestas por los clientes de los sujetos obligados mencionados anteriormente, los que podrían ayudar a detectar una posible vinculación con actividades ilegales, a efectos de su posterior reporte a la UIAF.

En tal sentido, se mencionarán en primera instancia algunas tipologías utilizadas y posteriormente se presentarán una lista de indicadores y señales de alerta genéricas (no taxativas), cuya observancia podría estar evidenciando la presencia de una Operación Sospechosa de LA/FT/FP, lo que determinaría la realización de un ROS, en los términos previstos por el artículo 12 de la citada Ley N° 19.574 y los artículos 89 a 91 del referido Decreto N° 379/018.



Las tipologías y señales de alerta se presentan agrupadas en función de los tres factores de riesgo que considera la normativa vigente, a saber: ubicación geográfica, tipo de cliente y características de la operación.

Es importante aclarar que la mera ocurrencia de las tipologías o señales de alerta que se exponen a continuación, no implica necesariamente que el cliente esté involucrado con un proceso delictivo o ilegal, ni tampoco que se deba realizar automáticamente un ROS ante la UIAF, sino que se trata de comportamientos u operaciones que deben ser objeto de un análisis más profundo para descartar su vinculación con actividades de LA/FT/FP, y que por tratarse de situaciones que conllevan un riesgo alto, implican, por parte del sujeto obligado, la realización de una debida diligencia intensificada.

En el caso que, luego de realizado este análisis detallado, la transacción continúe presentando características inusuales o sospechosas, o se presente sin justificación económica o legal evidente, o con una complejidad injustificada, o existan sospechas de vinculación con actividades ilegales, se deberá presentar inmediatamente un Reporte de Operación Sospechosa a la UIAF.

Conceptos Preliminares

a. Tipología

Es la clasificación y descripción de las técnicas utilizadas por las organizaciones criminales para dar apariencia de legalidad a los fondos de procedencia lícita o ilícita y transferirlos de un lugar a otro o entre personas para financiar sus actividades criminales.²

b. Señales de alerta

Son elementos que permiten detectar la posible presencia de operaciones de “lavado de activos” relacionadas con la tipología descrita.³

1) Tipologías e indicadores respecto al riesgo geográfico:

- **Operaciones relacionadas con Personas Físicas o Jurídicas domiciliadas o provenientes o que desarrollen sus actividades económicas principales en:**

² Ver: Informe de Tipologías Regionales de LA/FT 2019-2020; Diciembre/2021; pág.7; en: www.gafilat.org

³ Ibidem, Opus Cit



- Países de mayor riesgo de LA/FT/FP o alta incidencia de organizaciones criminales de accionar transfronterizo.
- **En virtud de lo antes señalado, constituyen indicadores de alerta en relación a las zonas geográficas, los siguientes:**
- Países o Jurisdicciones que no integran el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) o alguno de los Grupos Regionales como ser GAFILAT.⁴
 - Países incluidos en listas de países no cooperantes con los lineamientos de los organismos internacionales para la lucha contra el LA/FT/FP (GAFI).⁵
 - “Países, Jurisdicciones y regímenes especiales de baja o nula tributación (BONT) determinados por la Dirección General Impositiva (DGI).⁶
 - Países o territorios identificados por fuentes confiables como jurisdicciones con considerables niveles de corrupción, terrorismo u otras actividades delictivas.⁷
 - Países sujetos a sanciones o contramedidas financieras emitidas por organismos como el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas. (artículo 13, lit.b del Decreto Nº 379/18).

2) Tipologías e indicadores respecto al riesgo cliente

- **Operaciones relacionadas con Personas Físicas o Jurídicas con las siguientes características:**

⁴ <http://www.fatf-gafi.org/countries/>

⁵ <http://www.fatf-gafi.org/countries/#high-risk>

⁶ <https://www.impo.com.uy/bases/resoluciones-dgi-originales/2470-2022?tipoServicio=11>- Lista de la Dirección General Impositiva de Uruguay de Países de Baja o Nula Tributación (BONT).

⁷ La “Guía del Enfoque Basado en el Riesgo para combatir el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo”, define como “Fuente Confiable” lo siguiente: Fuentes confiables” se refiere a la información producida por organismos bien conocidos que generalmente se consideran serios y que ponen a disposición dicha información pública y ampliamente. Además del Grupo de Acción Financiera y los organismos regionales del estilo de la FATF, dichas fuentes pueden incluir, pero no se limitan, a organismos supranacionales o internacionales, por ejemplo el Fondo Monetario Internacional, el Grupo Egmont de Unidades de Inteligencia Financiera, así como también organismos gubernamentales y organizaciones no gubernamentales nacionales. Cabe resaltar, que en la página oficial de la SENACLAFT, hay una sección especialmente diseñada, donde se encuentran varias de estas fuentes. <https://www.gub.uy/secretaria-nacional-lucha-contra-lavado-activos-financiamiento-terrorismo/comunicacion/publicaciones/fuentes-informacion>



- Uso de Testaferros⁸: Operaciones en nombre de terceros que dificultan y/o obstaculizan la identificación del beneficiario final y/o el origen de los fondos.
 - Numerosas operaciones que se realizan en zonas específicas o en sectores de actividad sin corresponder claramente su perfil con el de los negocios.
- **En virtud de lo antes señalado, constituyen indicadores de alerta en relación a los clientes, los siguientes:**
- Tomar conocimiento, por el medio que fuese, de clientes que sean familiares, asesores, asociados o allegados, de una persona formalizada o condenada por delitos precedentes de LA/FT/PADM o relacionadas con actividades criminales.
 - Clientes que pertenezcan al entorno familiar cercano de un PEP o sean asociados de un PEP (Lista PEP de Senaclaft para nacionales o declaración por escrito en caso de extranjeros).⁹
 - Encontrar coincidencias en búsquedas realizadas en la listas del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas bajo las Resoluciones números S/RES 1267, 1373, 1718, 1737, 1988, 1989 y 2231, sus sucesivas, concordantes y complementarias que se emitan sobre la materia. En caso de confirmarse la coincidencia será de aplicación las disposiciones de la Ley N° 19.749 en relación al congelamiento preventivo inmediato y sin demora, de los fondos y demás activos financieros o recursos económicos de dichas personas o entidades.
 - El cliente, persona física o persona jurídica, sus principales: socios, accionistas, propietarios, directores, representantes y también fideicomitentes, fiduciarios, beneficiarios finales, etc., en los casos que corresponda, presenten evidentes indicios de falta de capacidad económica para el negocio en el que está interviniendo.
 - Los representantes de los clientes poseen mayor capacidad económica que el mismo cliente para realizar transacciones -excepto que se trate de

⁸ Ver: Informe de Tipologías Regionales de LA/FT 2019-2020; Diciembre/2021; Resumen Ejecutivo - pág.5 y Resultados Detectados, Tipologías – pág. 123 y ss.; en: www.gafilat.org

⁹ <https://www.gub.uy/secretaria-nacional-lucha-contra-lavado-activos-financiamiento-terrorismo/comunicacion/publicaciones/lista-personas-politicamente-expuestas-pep-actualizada-21-octubre-2022>



representantes institucionales regulados cuya actividad profesional y habitual implique gestionar activos a cuenta y orden de sus clientes.

- Existan señales de inconsistencias entre lo que es la profesión, oficio o actividad principal del cliente Persona Física o las actividades principales o giro habitual de los negocios del cliente Persona Jurídica y el perfil del negocio concreto que realiza.
- Organizaciones sin Fines de Lucro (OSFL) que no mantengan políticas y procedimientos de buen gobierno corporativo (como ser y a vía de ejemplo: llevar estados financieros auditados, bancarizar sus flujos financieros, control de gastos, etc.) que permitan controlar que los flujos financieros de egreso de la OSFL, se vuelquen al cumplimiento de su objeto y no a propósitos desviados.
- Sean sociedades o fideicomisos que dificulten la identificación del beneficiario final y/o el origen de los fondos, por ejemplo, en aquellos casos que fueran constituidas o se radiquen en jurisdicciones que no cuenten con un registro de beneficiarios finales (oficiales) o por no estar dispuestos a aportar copia de la Declaración Jurada de Beneficiarios Finales que presentaron ante la autoridad competente (fuera de los casos en que su presentación ante el Sujeto Obligado es preceptiva).
- Sean Personas Físicas o Jurídicas que presenten un domicilio de mera correspondencia.
- Sean Personas Físicas o Jurídicas que participan en varias operaciones o en operaciones realizadas por grupos de personas que puedan estar relacionadas entre sí (misma nacionalidad, mismo domicilio, etc.) sin un vínculo de grupo empresarial o familiar evidente.
- La operación es realizada por una Persona Jurídica sin actividad material o creada para un objeto diferente, en fecha muy reciente.
- Operaciones que se realicen mediante la utilización de efectivo.
- El trato con el cliente no es directo (o a través de sus representantes en caso de empresas) sino a través de intermediarios o comisionistas independientes que actúan por cuenta y orden del cliente PF o PJ.
- Sean Personas Jurídicas que estén registradas en el país, pero sus titulares son Personas Físicas no residentes, sin un punto de conexión claro en el país.



- Los clientes muestran evidente resistencia a brindar la información solicitada, la entregan parcialmente, presentan documentación aparentemente falsa o proporcionan información o documentación inconsistente.
- Cliente que se encuentra participando en algún programa de ciudadanía por inversión vinculado con la compra de bienes inmuebles, cuando no haya indicios claros de que esa sea la finalidad.
- Cliente que tiene conexiones con sectores asociados a riesgos de LA/FT.
- Cliente cuyo origen de los fondos no se encuentra justificado o resulta inusual y su verificación no es posible.
- Inusualidades en la forma como se inicia y cómo se desarrolla la relación comercial, lo que incluye inconsistencias en el comportamiento del cliente y la evitación del contacto cara a cara, cuando se producen las mismas.
- Utilización de intermediarios o personas jurídicas para resguardar la identidad de una persona o para ocultar su participación en la operación.
- Utilización de sociedades extranjeras para la compra de bienes inmuebles, sin una explicación razonable.
- Cambios repentinos en el patrón de comportamiento del cliente, la inclusión de terceros desconocidos durante el proceso de la operación o la participación de otras partes como abogados, contadores o instituciones financieras cuando dicha participación no resulta habitual.
- Una mala reputación del cliente, cuando existen artículos periodísticos desfavorables u otra información negativa proveniente de una fuente confiable sobre él o el beneficiario final.
- Cuando durante el curso de la relación comercial se recaba información que pone en duda la integridad y las motivaciones del cliente o del beneficiario final.
- Cliente define su actividad económica como “profesional/actividad independiente” y maneja grandes cantidades de dinero, que no se condicen con su perfil económico o con la actividad que desempeña.

3) Tipologías e indicadores respecto al riesgo operacional

- Operaciones que presentan las siguientes características:

- Que sean realizadas a través de empresas de fachada o ficticias.



- Que Personas Físicas y/o Jurídicas actúan en nombre de terceros a través de ingenierías jurídicas que dificultan la identificación del beneficiario final y/o el origen de los fondos.

- **En virtud de lo antes señalado, constituyen indicadores de alerta en relación al riesgo operacional, los siguientes:**

- Premura en la concreción del negocio, es decir, se pretende que la operación sea realizada en muy corto plazo, sin motivo que lo justifique y sin considerar criterios lógicos respecto al objeto adquirido, plazos de entrega, condiciones financieras, etc.
- Los adquirentes no demuestran interés en el precio y/o características de la transacción realizada.
- Los clientes solicitan facturarlos a nombre de un tercero.
- Se realiza por medio de pagos de gran liquidez o inusuales para la operativa o a través de pagos fraccionados en periodos muy cortos de tiempo.
- La adquisición e inmediata transmisión de los mismos bienes en periodos muy cercanos en el tiempo, donde existan diferencias significativas en el precio de compra y el de venta.
- Operaciones que se concretan por un precio significativamente inferior o superior al valor de mercado.
- Operaciones que se realizan inmediatamente antes de un embargo o declaración de insolvencia.
- Se adquieren bienes embargados o prendados, sin explicación razonable.
- Se realizan a través de préstamos con garantías constituidas en efectivo o dichas garantías se encuentren depositadas en el extranjero.
- Se realizan a través de asunción de deudas por parte del comprador, que se consideren significativas con respecto al valor del bien.
- Cuando existan indicios que el Beneficiario Final de la operación es otro diferente al que aparece formalmente en el negocio y el mismo no haya sido comunicado en el proceso en el cual el sujeto obligado recaba la información de su cliente.
- Se realiza a través de diferentes medios de pago, sin explicación razonable.
- Cuando por la modalidad de pago utilizada en la operación, permita borrar o cortar la trazabilidad del origen de los fondos; por ejemplo: cuando el



dinero proviene de un tercero ajeno al negocio, el cual no parece tener vinculación aparente con el comprador; cuando se paga mediante cheques o letras de cambio de terceros; cuando se solicita realizar el pago a favor de un tercero (cesiones de crédito), cuando no coinciden los titulares de las cuentas bancarias con las partes de las operaciones o negocios, los pagos o cobros realizados desde cuentas ómnibus o de múltiples cotitulares; cuando las transferencias se realicen desde o hacia cuentas bancarias compensadoras o corresponsales a nombre de entidades sin licencia financiera; cuando los pagos se realicen en efectivo; entre otras.

- Cuando hay multiplicidad de transferencias bancarias, multiplicidad de letras de cambio y/o multiplicidad de acreditaciones en cuenta para integrar el precio del negocio, sin una explicación razonable.
- Cuando el dinero proviene del exterior, a través de giros u otros medios de pago no bancarios.
- Cuando se dan una sucesión de negocios en corto plazo de tiempo, todos relativos al mismo bien, sin explicación razonable.
- Operaciones entre sociedades aparentemente vinculadas o de un mismo titular o beneficiario final, sin explicación razonable.
- Cuando el cliente se trate de una Sociedad por acciones simplificada(SAS) constituida recientemente por medios digitales, sin intervención de ningún sujeto obligado en su creación.
- Compra de varios bienes en una misma localidad, sin explicación aparente.
- Operación cuyo origen o base económica o jurídica no sea claramente determinable.
- Operación que no parezca ser el resultado de las actividades habituales del cliente o de su línea de negocio.
- Operaciones en donde se identifiquen estructuras corporativas que realizan negocios simulados.
- Utilización de terceros, de cuentas en el extranjero, o de personas o entidades de países identificados como jurisdicciones de alto riesgo para enviar o recibir fondos en nombre del comprador o del vendedor.
- La propuesta de parte del comprador, del vendedor o de otra parte de efectuar el pago con activos virtuales, si se considera que hará que alguna parte de la operación sea menos transparente.



- La utilización de préstamos complejos u otros medios inusuales de financiación (esto es, origen y tipos de pago diversificados e injustificados).
- La utilización de conformes, vales, pagarés, letras de cambio, títulos de crédito, títulos cambiarios, títulos valores o cualquier otro instrumento negociable que se encuentre por fuera del sistema financiero que pueda ser liquidado por el deudor en efectivo.
- Modificaciones abruptas o inexplicables en los acuerdos de financiación.
- El pago de los costos o de las facturas relativos a la operación del vendedor o del comprador es efectuado por un tercero que no está vinculado a la operación, o dicho pago se efectúa a través de canales inusuales (por ejemplo, una institución financiera no relacionada).
- La venta/compra, la reventa o el intercambio de múltiples propiedades inmuebles al mismo tiempo, u operaciones sucesivas con la misma propiedad inmueble en un breve período de tiempo con cambios injustificados en su valor.
- Una propiedad inmueble vendida con anterioridad se vuelve a poner a la venta tras su renovación sin una fuente de financiación evidente.
- Operaciones que carecen de sentido en términos económicos, en particular, cuando las pérdidas son evidentes.
- Sociedades de inversión o de gestión inmobiliaria que participan en una operación y que no tienen una actividad comercial identificable.
- Un cambio repentino o injustificado en la titularidad, en particular, cuando este sucede poco antes de concretar la operación.
- Se pide agilizar las operaciones, posiblemente aceptando un valor mayor o menor o asumiendo riesgos innecesarios, como ser renuncia a certificados e información necesaria para la concreción del negocio.
- El cliente solicita que se envíe el producto de una venta a una jurisdicción de alto riesgo o a un tercero que, en apariencia, no tiene conexión con la operación.
- Los clientes le solicitan al sujeto obligado que conserve una gran cantidad de dinero en las cuentas bancarias que opera en nombre de ellos, y luego le piden que efectúe un reembolso a una cuenta bancaria distinta a la asociada a la operación original.



Uruguay
Presidencia

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

- Operaciones que involucran la transferencia indirecta de propiedades inmuebles, o la transferencia de éstos entre personas o entidades en las que el dinero no cambia de manos.
- Personas jurídicas de creación reciente que realizan grandes inversiones.
- Diferencia relevante entre el valor legal del bien por tasación y el precio de venta, donde pueda presumirse subvaloración en correspondencia con su descripción.