



Uruguay  
Presidencia

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

## INSTRUCTIVO SECTOR INMOBILIARIO

El presente instructivo tiene por finalidad facilitar el cumplimiento de las obligaciones por parte de los sujetos obligados del sector no financiero. Por lo tanto, se enmarca en lo previsto en la normativa vigente, Ley N° 19.574, de 20 de diciembre de 2017 con las modificaciones introducidas por las Leyes N° 19.670, de 15 de octubre de 2018 y 19.889, de 09 de julio de 2020 y su Decreto reglamentario N° 379/018, de 12 de noviembre de 2018.

### Sujetos obligados:

El literal B) del artículo 13 de la Ley 19.574 establece que son sujetos obligados no financieros: *“Las inmobiliarias, promotores inmobiliarios, empresas constructoras y otros intermediarios en transacciones que involucren inmuebles, con excepción de los arrendamientos”.*

Dispone el artículo 29 del Decreto 379/018 que los mismos como sujetos obligados *“...deberán cumplir e implementar las disposiciones del presente decreto, y las instrucciones que emitan la Secretaría Nacional para la Lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y el Banco Central del Uruguay, cuando corresponda.*

*Se entienden comprendidos en el concepto de otros intermediarios en transacciones que involucren inmuebles en especial, los fiduciarios, fundadores y los directores de sociedades anónimas dedicados a esa actividad.”*



Uruguay  
**Presidencia**

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

### Debida Diligencia de Cliente:

Se anexan al presente documento seis formularios o guías, dos de ellos para Debida Diligencia Simplificada según sea Persona Física o Jurídica, dos para Debida Diligencia Normal sea Persona Física o Jurídica y otros dos formularios para Debida Diligencia Intensificada según sea Persona Física o Jurídica, los cuales operarán en función del riesgo que se le asigne al cliente y/u operación, señalándose que su uso corresponde de la siguiente manera:

- Ante una situación de riesgo bajo, se debe utilizar el formulario de debida diligencia simplificada que corresponda, según sea persona física o jurídica.
- Ante una situación de riesgo normal, se debe utilizar el formulario de debida diligencia normal que corresponda, según sea persona física o jurídica.
- Ante una situación de riesgo alto, se debe utilizar el formulario de debida diligencia intensificada que corresponda, según sea persona física o jurídica.

Puede suceder, que al completar el formulario de debida diligencia simple o normal, el sujeto obligado entienda que existe algún nuevo elemento que implique que el riesgo ya no sea el mismo; de ser así, se deberá completar el formulario correspondiente a la nueva situación de riesgo o solicitar en adición al formulario ya completado, los datos faltantes que fueren requeridos por el formulario que correspondería aplicar ante esta nueva situación.

Se aclara que, la Senaclaft elaboró estos formularios o guías como una ayuda para el sujeto obligado y los avala, pero no son de existencia obligatoria, ya que lo



Uruguay  
**Presidencia**

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

importante es que la debida diligencia de cliente contenga los datos requeridos por la normativa vigente ante cada situación de riesgo.

Se recuerda que el sujeto obligado deberá conservar la documentación respaldante conforme a lo dispuesto por la normativa vigente, lo que se encuentra indicado en el formulario respectivo en caso de corresponder.

**¿Cómo determinar si se está ante una situación de riesgo bajo, alto o normal?**

Se debe determinar mediante un **Análisis de Riesgo del Cliente que debe realizar previamente el sujeto obligado** sobre la posibilidad de ser utilizado directa o indirectamente a través de sus actividades y operaciones como instrumento para cometer el delito de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva. En este sentido la normativa cuenta con tres clasificaciones de riesgo que se enumeran a continuación.

**Riesgo Bajo:** Cuando la normativa vigente lo establece, así como cuando de acuerdo al conocimiento, experiencia o práctica de la actividad que se desarrolla, el sujeto obligado entiende que el cliente, producto u operación comporta un riesgo reducido de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva.

**Riesgo Alto:** A continuación se exponen algunas situaciones referidas a clientes, relaciones comerciales u operaciones que se consideran de riesgo alto, dado que la normativa lo indica en forma expresa (artículo 13 del Decreto 379/018), pero no excluyente. Es decir que podrían existir conforme al leal saber y entender del sujeto obligado otros elementos o situaciones concretas que le adviertan que el riesgo es igualmente alto.



Uruguay  
**Presidencia**

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

- 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, como ser: 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.
- 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.
- 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.
- Operaciones que no impliquen la presencia física de las partes o de quienes los representen.
- Utilización de tecnologías nuevas o en desarrollo que favorezcan el anonimato en las transacciones.
- Personas Políticamente Expuestas, su cónyuge, concubino y sus parientes por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado, así como los asociados



Uruguay  
**Presidencia**

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

cercanos a ellas cuando estos sean de público conocimiento y quienes realicen operaciones en su nombre.

- Operaciones que se realicen en efectivo, cualquiera sea el monto de las mismas, según lo establecido en el artículo 35 del Decreto 379/018.
- 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.
- Los fideicomisos cuya estructura aparente ser inusual o excesivamente compleja, para determinar su estructura de control y sus beneficiarios finales.
- Relaciones comerciales que se realizan en circunstancias inusuales conforme a los usos y costumbres de la respectiva actividad.
- 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.

**Riesgo normal:** De acuerdo a su conocimiento o experiencia, el sujeto obligado entiende que el cliente, producto u operación es adecuado a la práctica ordinaria de la actividad que desarrolla, sea por sus propias características o por el hecho de no existir elementos que indiquen que se está ante una situación de riesgo bajo o alto de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva.

Asimismo, dicho **Análisis de Riesgo**, tal como lo establece el artículo 16 de la Ley N° 19.574 y el artículo 4 del Decreto N° 379/018, deberá documentarse por escrito,



Uruguay  
**Presidencia**

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

realizando el sujeto obligado una breve explicación y/o fundamentación del mencionado análisis y los motivos de la asignación del riesgo, a los efectos de poder demostrar que las medidas adoptadas tienen un alcance adecuado.

Del mismo podrá dejarse constancia tanto en el recuadro de "Observaciones" que obra en los respectivos Formularios o adjuntarse a éste un Anexo explicativo.

#### SITUACIONES ESPECIALES:

##### Fideicomisos, Fundaciones y Asociaciones civiles:

Conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 32 del Decreto 379/018, cuando se trate de clientes Fideicomisos, Fundaciones y Asociaciones Civiles, se deberá requerir los mismos requisitos que para las Personas Jurídicas, previstos en el numeral 1 de los formularios de debida diligencia normal e intensificada según corresponda, aplicándose asimismo el límite mínimo del 15% (quince por ciento).

En los casos en que no corresponda hacer debida diligencia intensificada, a los efectos de cumplir con la debida diligencia se admitirá una carta del administrador del Fideicomiso o patrimonio de afectación independiente, declarando que realizó satisfactoriamente los procedimientos de debida diligencia. En dicha carta deberá constar el origen de los fondos aportados, así como el beneficiario final identificado.

**Inmobiliarias intervinientes por ambas partes:** En aquellas operaciones en las que intervenga una inmobiliaria por la parte compradora y otra por la vendedora, cada



Uruguay  
**Presidencia**

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

una deberá hacer la debida diligencia únicamente respecto de su cliente, según lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 379/018.

**Industria de la Construcción:** En aquellas operaciones desarrolladas por los sujetos obligados de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 del Decreto 379/018, la debida diligencia de cliente alcanzará con acreditar fehacientemente que se trata de una obra pública, no siendo necesario obtener información adicional una vez completado dicho requerimiento.

#### Momento en que debe realizarse la Debida Diligencia de Cliente:

La debida diligencia de cliente se debe realizar antes o durante el establecimiento de la relación comercial o al realizar transacciones para clientes ocasionales.

Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de relaciones comerciales de carácter permanente, el sujeto obligado deberá realizar de acuerdo a un enfoque basado en riesgos, un seguimiento continuo de la relación comercial y examinar las operaciones, de modo de asegurarse que las mismas sean consistentes con la información de conocimiento de cliente obtenida previamente y el perfil de riesgo asignado al mismo. Asimismo, en las medidas de debida diligencia intensificadas, deberá aumentar la frecuencia de actualización de conocimiento de cliente y realizar un seguimiento más intenso de la relación comercial.

#### Obligación de Reporte de Operación Sospechosa:

Se deberá informar a la Unidad de Información y Análisis Financiero del Banco Central del Uruguay, las transacciones realizadas o no, que en los usos y





Uruguay  
**Presidencia**

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

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. En este último caso, la obligación de reporte alcanza incluso a aquellas operaciones que involucren activos lícitos, pero se sospeche que están vinculadas a las personas físicas o jurídicas comprendidas en dicho delito o destinados a financiar cualquier actividad terrorista. (Art. 12 y 13 de la Ley 19.574 y 89 del Decreto 379/018).

Asimismo, los sujetos obligados que han efectuado un congelamiento preventivo conforme al artículo 4 de la Ley 19.749, de 15 de mayo de 2019, lo deberán notificar de inmediato a la UIAF del BCU, de acuerdo a lo previsto en el precitado artículo.

#### Conservación de la documentación:

Se deberá conservar los registros y la documentación respaldante de todas las operaciones realizadas con sus clientes o para sus clientes, tanto nacionales como internacionales, las evaluaciones de riesgos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva que se hubieren realizado, así como los procedimientos de debida diligencia efectuados según se señaló anteriormente, y toda la información y documentación obtenida, por un plazo mínimo de cinco años después de terminada la relación comercial o de concretada la operación ocasional.

Marco Normativo específico del Sector: Artículos 29 al 38 del Decreto 379/018.