

**POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA LA PREVENCIÓN
DEL LAVADO DE ACTIVOS Y
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

CAMARA INMOBILIARIA DEL URUGUAYA.-

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

CONTENIDO

- 1 Aspectos Generales.-
- 2 Políticas y procedimientos para la gestión del riesgo de LA y FT.-
- 3 Riesgos.-
- 4 Anexos.-

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

1 ASPECTOS GENERALES

La Ley N° 17.835, que establece el sistema de Prevención y Control del Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, establece que las Inmobiliarias y otros intermediarios en transacciones que involucren inmuebles, están obligadas a informar las operaciones, 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. También deben ser informadas las transacciones que involucren activos sobre cuya procedencia existan sospechas de ilicitud, a efectos de prevenir el delito de lavado de activos.

El presente Manual contiene las políticas y procedimientos adoptados por la CAMARA INMOBILIARIA DEL URUGUAY (*en adelante "C.I.U."*), las cuales recomienda a sus Afiliados, a los efectos de que estos las apliquen en pos a la prevención del Lavado de Activos (*en adelante LA*) y de Financiación del Terrorismo (*en adelante FT*).

Se adjunta como Anexo I una copia del documento de aprobación del presente Manual, por parte del Consejo Directivo de la Cámara.

1.1 Marco regulatorio aplicable

Las políticas y procedimientos adoptados por la C.I.U. y sus asociados para la prevención del L.A. y F.T., cumple con las leyes y reglamentos vigentes (leyes No. 17.835 del 23 de setiembre de 2014, N° 18.494 del 5 de junio de 2009, Ley No. 17.016 de 28 de octubre de 1998, Decreto Reglamentario de 2 de diciembre del 2010, Dec. No. 146/012 del 2 de mayo de 2012, Dec. No. 289/2012 del 30 de agosto de 2012, Dec. 86/2005 del 24 de febrero de 2005, Comunicación No. 2010/216 del 8 de noviembre de 2019, No. 2011/020 del 24 de enero del 2010, emitidas por el Banco Central del Uruguay, ente otras).

1.2 Conceptos Básicos

¿Qué es el lavado de activos?

De acuerdo con la definición de la Federación Latinoamericana de Bancos, el Lavado de Activos (*en adelante LA*) es "*un proceso en virtud del cual, los bienes de origen delictivo se integran en el sistema económico legal, con apariencia de haber sido obtenidos de forma lícita.*"

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

Desde el punto de vista teórico, se reconocen en el proceso de lavado de activos tres etapas: la colocación de los bienes o fondos, la transformación para disfrazar el origen, propiedad y ubicación de los fondos y por último, la integración de los fondos.

El Proceso del lavado de activos

1 Primera Etapa. Introducción de los bienes o del dinero en efectivo.

Consiste en introducir dinero en efectivo u otros valores en el sistema financiero o en otros sectores de la economía formal. En el proceso de legitimación de activos provenientes de actividades delictivas, las organizaciones criminales utilizan una amplia gama de sujetos, que trascienden el espectro de los integrantes del sistema financiero, alcanzando a otros agentes de la economía.

2 Segunda Etapa. Fraccionamiento o Transformación

Se llevan a cabo una serie de operaciones para disfrazar o disimular el origen de los fondos, se trata de eliminar rastros y evidencias. Los fondos o valores colocados en la economía legal son movilizadas múltiples veces, para ocultar el rastro de su origen ilícito.

3 Tercera Etapa. Inversión, Integración o goce de los capitales ilícitos.

Es la finalización del proceso. En este paso, el dinero lavado regresa al circuito económico legal, disfrazado ahora como "*dinero legítimo*".

¿Que se entiende por Financiación del Terrorismo?

De acuerdo con los principios contenidos en el Convenio Internacional para la Represión de la *Financiación del Terrorismo de la Organización de las Naciones Unidas*, comete el delito de Financiación del Terrorismo (en adelante F.T.) quien, por cualquier medio, colabore en la recolección de fondos, con la intención de que se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados en la financiación de actividades terroristas.

Asimismo, en el referido Convenio se consideran de naturaleza terrorista "*los delitos que se ejecutaren con la finalidad de causar la muerte o lesiones corporales graves a un civil o a cualquier otra persona que no participe directamente en las hostilidades en una situación de conflicto armado, cuando el propósito de dicho acto, puesto de manifiesto por su naturaleza o su contexto, sea intimidar a una población u obligar a un gobierno o a una organización internacional a realizar un acto o a abstenerse de hacerlo*".

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

Diferencias entre el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.

Si bien las técnicas utilizadas para el L.A. y la F.T. pueden resultar similares, ambos delitos presentan diferencias que deben ser tenidas en cuenta al momento de aplicar políticas y medidas de prevención:

- En la F.T. los recursos pueden tener origen lícito, mientras que en el lavado de activos el origen es siempre delictivo.
- En el L.A., los fondos forman parte del propio delito y constituyen una parte esencial del mismo (generalmente en etapas posteriores a su comisión). En la financiación del terrorismo, los fondos son canalizados en forma previa a la realización de actos delictivos y como actos preparatorios de los mismos.

Objeto ilícito

Los fondos objeto de este delito, en nuestra legislación, provienen de las siguientes actividades ilícitas:

- Narcotráfico;
- Delitos de corrupción pública;
- Terrorismo y su financiamiento;
- Contrabando superior a USD 20.000;
- Tráfico ilícito de armas, explosivos, municiones o material destinado a su producción;
- Tráfico ilícito de órganos, tejidos, medicamentos sustancias nucleares, obras de arte, animales o materiales tóxicos;
- Tráfico ilícito y trata de personas;
- Secuestro, extorsión, proxenetismo;
- Estafa;
- Delitos contra la propiedad intelectual;
- Delitos marcarios;
- Apropiación indebida;
- Falsificación y alteración de moneda;
- Conductas vinculadas a venta, prostitución infantil, utilización de pornografía; o sobre trata, tráfico o explotación sexual de personas;
- Quiebra o insolvencia fraudulenta; insolvencia societaria fraudulenta;
- Crimen de genocidio, crímenes de guerra, crímenes de lesa humanidad.

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

2 POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA PREVENCIÓN DEL LA Y FT

La C.I.U. es una entidad gremial sin fines de lucro, que agrupa a operadores inmobiliarios y empresas vinculadas al sector inmobiliario, que desarrollan su actividad en todo el territorio de la República Oriental del Uruguay.

Los Afiliados a la Cámara, desarrollan su actividad en diversas áreas tales como: promoción, venta, administración y arrendamiento de inmuebles, tasaciones, administración y servicios de consultoría inmobiliaria.

La regulación que se establece para las inmobiliarias, así como para cualquier intermediario en operaciones que involucran inmuebles, debe además de ser eficiente en su cometido, armonizarse con la actividad desarrollada.

Por tanto, la aplicación de los procedimientos de prevención de L.A. y F.T., variaran teniendo en cuenta el tipo de cliente, así como el servicio efectivamente prestado y la etapa en la que se encuentre la operación.

El Consejo Directivo de la C.I.U., aprueba el presente Manual de Prevención de L.A. y F.T., a los efectos de que sus Afiliados, puedan utilizarlo como modelo para el establecimiento de prácticas auto regulatorias en el ejercicio de su actividad.

A continuación se expone las prácticas autorregulatorias que se recomienda aplicar a los afiliados de la C.I.U. (en adelante "*Socios*" "*Afiliados*"), para prevenirse de ser usados en procesos de Lavado de Activos (en adelante "*L.A.*") y Financiación del Terrorismo (en adelante "*F.T.*"), así como los factores de riesgo a que se haya expuesta por la actividad que desarrollan.

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

2.1. Cientes

Los Afiliados a la C.I.U. operan con clientes personas físicas y jurídicas, nacionales y del exterior, con las que, en la mayoría de los casos, se procede a la visita y muestra de inmuebles para su venta y/o arrendamiento, así como también se realizan tasaciones, promoción de proyectos inmobiliarios, y administración.

Para cada tipo de actividad que desarrollan los Afiliados de la Cámara, se distingue diferentes tipos de cliente.

Por tanto, dependiendo de la actividad, tipo de cliente que se trate y la etapa misma en que se encuentra servicio, se aplicara un procedimiento de prevención y detección de operaciones que puedan estar relacionadas con L.A. y F.T. específico para el caso, que a su vez considere las posibilidades reales del Afiliado de obtener información y documentación respaldante.

2.2. Políticas y Procedimientos para la prevención y detección de operaciones que puedan estar relacionadas con el LA y FT.

La C.I.U. a los efectos de ofrecer apoyo a sus Afiliados en materia de prevención de L.A. y F.T. adopta las siguientes políticas y procedimientos en materia de prevención, recomendando a todos los Socios la aplicación de las mismas:

- Política de aceptación de clientes;
- Procedimientos de Identificación del cliente y otros procedimientos en materia de prevención;
- Casos que requieren la aplicación de procedimientos especiales;
- Mantenimiento de Registros y conservación de documentación.

Se recomienda a todos los Afiliados, que en adelante se aplique un proceso de aceptación y conocimiento del cliente al inicio de la relación con el mismo, el cual variara dependiendo el tipo de cliente, y la etapa en que se encuentre el servicio brindado.

El proceso de DEBIDA DILIGENCIA de CLIENTES (en adelante "D.D.C.") o *KNOW YOUR CLIENT* (K.Y.C.), podrá variar según la forma en que se lleve a cabo, y el tipo de cliente (*vendedor – comprador- arrendatario- arrendador*) a quien corresponda ser aplicado, deberá necesariamente tener en cuenta los aspectos que se determinan en el presente Manual.

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

2.2.1 Política de aceptación de Clientes.

Los Afiliados de la Cámara, dependiendo de la actividad que desarrolle, estará frente de un cliente específico, según las áreas de actividad se distinguen los siguientes clientes:

- a) Venta de Inmuebles: Comprador y Vendedor.
- b) Arrendamiento de Inmuebles: Arrendador y Arrendatario.
- c) Tasaciones: Solicitante.
- d) Administración: Propietarios o Copropietarios del bien administrado.
- e) Promoción Inmobiliaria: Desarrollador.
- f) Inmueble o Cliente compartido: terceras Inmobiliarias.

A los efectos del presente Manual, se entiende por inicio de la relación del Afiliado y su cliente cuando:

a) Vendedor / Arrendador:

- i. La Inmobiliaria toma el bien propiedad del cliente a los efectos de ofrecerlo a la venta o arrendamiento.
- ii. El cliente suscribe una nota de autorización para la Inmobiliaria, a los efectos de que esta ofrezca a la venta o en arrendamiento el bien de su propiedad y publicite la misma.
- iii. La Inmobiliaria suscribe un acuerdo con un Estudio de Arquitectos y Constructora ("*Desarrollador*") que llevan adelante un Proyecto Inmobiliario, a los efectos de que esta ofrezca en venta la propiedad de las unidades en construcción. En esta hipótesis, la Inmobiliaria iniciara una relación con el Estudio de Arquitectos y la Constructora, y asimismo, podrá incorporar a nuevos clientes, en calidad de compradores, al momento de ofrecer las unidades edificadas.

En los casos de que el cliente es el Vendedor o el Arrendador del bien, se recomienda al Afiliado de la Cámara tomar las siguientes medidas de Prevención:

- Evaluación de Riesgos.
- Procedimiento de D.D.C.
- Verificación de que el precio al que se oferta es el de mercado o irrisorio para el bien.
- Verificación de Antecedentes (búsquedas en internet).

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

b) Comprador / Arrendatario:

- i. La Inmobiliaria procede por medio de uno de sus agentes a la muestra de Inmuebles a una persona con el fin de que este adquiera su propiedad. Se considerará Cliente a los efectos de la realización de los procesos de DDC en el momento que se suscriba el Boleto de Reserva del inmueble.
- ii. La Inmobiliaria procede por medio de uno de sus agentes a la muestra de Inmuebles a una persona con el fin de que este lo arriende. Se considerara cliente una vez que suscriba el contrato de arrendamiento de inmueble. Se prestara especial atención, a los efectos de los procedimientos de debida diligencia, los arrendamientos que superen los USD 10.000 (dólares americanos diez mil) mensuales.

En los casos de que el cliente sea Comprador o Arrendador del bien, se recomienda al Afiliado de la Cámara tomar las siguientes medidas de Prevención:

- Evaluación de Riesgos.
- Procedimiento de DDC del cliente.
- Actividad económica, o fuente de ingresos.
- Para los clientes que cada Inmobiliaria califique en la categoría de riesgo alto, debera solicitar declaración jurada de origen de fondos.
- Verificación de Antecedentes (búsqueda de internet).

c) Solicitante de tasaciones:

- i. Una persona solicita a la Inmobiliaria la realización de una tasación escrita y con firma autorizada, de un inmueble o terreno.

En los casos de que el cliente sea Solicitante de Tasaciones, se recomienda al Afiliado de la Cámara tomar las siguientes medidas de Prevención:

- Procedimiento de DDC del cliente.
- Verificación de Antecedentes (búsqueda en internet).

d) Desarrollador de un Proyecto Inmobiliario.

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

- i. Un Estudio de Arquitectos o Constructora, organizados, ya sea en forma de sociedades de hecho, comerciales, o entidades del exterior, que proponen a una Inmobiliaria, que esta se encargue de la promoción y venta de las unidades resultantes del proyecto, así como invite a sus clientes a participar del proyecto.
- ii. Fideicomisos Inmobiliarios que encargan a una Inmobiliaria la promoción y venta del Proyecto.

En los casos de que el cliente sea un Desarrollador, se recomienda al Afiliado de la Cámara tomar las siguientes medidas de Prevención:

- Procedimiento de DDC del cliente.
- Actividad económica, o fuente de ingresos.
- A partir de determinado monto de inversión a fijar por cada Afiliado, solicitar declaración jurada de origen de los fondos.
- Declaración de los beneficiarios finales.
- Declaración que el origen de los fondos utilizados son legítimos.
- Verificación de Antecedentes.

e) Otras Inmobiliarias o corredores inmobiliarios.

- i. Cuando el cliente de un Afiliado realiza una operación inmobiliaria que tiene por objeto un bien o un cliente de otro Afiliado, se comparte la operación, cobrando cada uno la comisión que corresponde a su parte.

En los casos de que la operación se realice con una Inmobiliaria, se recomienda al Afiliado de la Cámara verificar los antecedentes de la institución, así como solicitarle una nota comunicando que conoce a su cliente y que ha aplicado las medidas de prevención correspondientes. En caso de que la Inmobiliaria no suscriba la nota que acredite que ha realizado los procedimientos de DDC, se debiera realizar la DDC como si fuera un cliente propio.

2.2.2 Procedimientos de Debida Diligencia de Clientes. DDC.

El procedimiento de Debida Diligencia de Cliente que recomienda la C.I.U. a través del presente Manual, no solo se orienta a identificar de manera formal al cliente, sino que busca un efectivo conocimiento, para poder apreciar razonablemente la actividad que desarrolla, vinculándola a la operación que pretende realizar.

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

En caso de vinculación de un nuevo cliente, se deberá obtener y registrar –como mínimo- la siguiente información:

A) Se deberá realizar los esfuerzos necesarios para determinar y verificar la identidad del cliente, así como sus representantes:

Persona física:

- Nombre y apellido completo;
- Tipo y número de un documento de identidad;
- Fecha y lugar de nacimiento;
- Estado Civil (si es casado, nombre y documento de identidad del cónyuge)
- Domicilio y Número de teléfono;
- Actividad económica, negocio o profesión.

Persona jurídica:

- Denominación,
- Número de inscripción en el Registro Único de Contribuyentes, si correspondiera.
- Domicilio y número de teléfono;
- Giro o actividad comercial principal;

En el caso de las personas jurídicas, se deberá obtener respecto de los representantes y apoderados que actúen frente al Afiliado, la misma información que se requiere para los clientes persona física.

B) Verificación de Antecedentes: Se recomienda realizar una exhaustiva búsqueda de información sobre el cliente a través de Internet, así como en los casos que sea posible, obtener copias de documentos de identidad, documentos societarios, entre otros.

C) Cliente PEP: Se recomienda prestar especial atención si el cliente es una Persona Políticamente Expuesta (en adelante “PEP”).

D) Conocimiento de la actividad económica del cliente. Se deberán realizar los mayores esfuerzos para conocer la naturaleza y magnitud de la actividad económica desarrollada por el cliente.

E) Motivo de la Operación: la operación que lleven a cabo los clientes deberá ser adecuada y razonable en cuanto a la actividad económica, de modo que se entienda el fin de la misma, y sea coherente en cuanto a los montos involucrados.

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

F) Nómina de Socios y/o Beneficiarios Finales. En caso de que la complejidad de una operación lo amerite, se recomienda a los Afiliados a la Cámara obtener la nómina de los socios y beneficiarios sociales, en caso de persona jurídica, solicitando una declaración a dichos efectos.

G) Perfil de Cliente. Se recomienda a los Afiliados de la Cámara, establecer un Perfil de actividad para cada cliente. El mismo deberá ser fijado por cada Afiliado teniendo en cuenta las operaciones que se espera que realice según la información brindada. Deberá contar con un tope económico que dependerá del cliente y la categoría de riesgo del mismo. La C.I.U. recomienda el siguiente parámetro:

RIESGO	VENTA	ALQUILER
ALTO		
MEDIO		
BAJO		

En caso de operar con clientes de Riesgo Alto, se recomienda la aplicación de procedimientos de debida diligencia ampliada.

2.2.3 Declaración jurada sobre el origen legítimo de los fondos.

En los casos que corresponda, según lo establecido en el presente Manual, se recomienda, que el cliente del Afiliado presente una declaración respecto del origen legítimo de los fondos que se utilizaran en la operación.

La declaración jurada de origen legítimo de los fondos, corresponderá, para cada caso que exceda determinado monto, el cual será fijado por cada Afiliado, en relación al perfil del cliente.

Los montos a partir de los cuales se deben tomar medidas especiales, a fijar por los Afiliados para cada cliente, se tomaran en relación al "*Perfil del Cliente*" asignado, en tanto las operaciones que realiza deben ser coherentes con la información aportada al Afiliado.

2.2.4. Casos que requieren la aplicación de procedimientos especiales

Se recomienda realizar un procedimiento especial para los siguientes casos:

- Clientes que exceden el monto tope de la operación, según el Perfil de Cliente asignado por el Afiliado.
- Casos en que de la complejidad de la operación resulta extraño para el Afiliado.

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

- Cuando la transacción se presenta como inusual para los usos y costumbres de la actividad del cliente, o en caso de que se plantee una complejidad inusitada o injustificada, o si a juicio del Afiliado existe alguna sospecha sobre la ilicitud de los fondos involucrados.

Para la aplicación de procedimientos de debida diligencia ampliada se recomienda tomar los siguientes recaudos:

- a) Obtener información sobre la situación económica financiera a efectos de determinar la naturaleza y volumen de ingresos del cliente.
- b) Obtener una nómina socios o accionistas así como beneficiarios finales (cliente persona jurídica), solicitándose la declaración a tales efectos¹.
- c) Obtener una declaración de origen lícito de los fondos. Este punto deberá ser completado mediante la firma de un formulario de que sus fondos no provienen de una lista de actividades consideradas como delitos precedentes de lavado de activos.

2.2.5. Personas Políticamente Expuestas

Se entiende por **Personas Políticamente Expuestas** a las personas que desempeñan o han desempeñado funciones públicas de importancia en el país o en el extranjero, tales como: Jefes de Estado o Gobierno, políticos de jerarquía, funcionarios gubernamentales, judiciales o militares de alta jerarquía, empleados importantes de partidos políticos, directores y altos funcionarios de empresas estatales y otras entidades públicas.

Se deberá determinar si el cliente es una Persona Políticamente Expuesta (PEP), en cuyo caso deberán aplicarse procedimientos de debida diligencia ampliados.

2.2.6. Mantenimiento de registros y conservación de documentación

Se recomienda a los Afiliados de la C.I.U., mantener un Registro de Clientes tanto habituales como ocasionales, donde se incorporará la información obtenida en el marco de los procedimientos de identificación de clientes.

¹ Estructura de propiedad y control de sociedad, estableciendo quienes son sus accionistas o propietarios y dejando constancia de quien es el beneficiario final o controlante de la sociedad, si fuera otra persona distinta de las anteriores. La identificación de los accionistas o propietarios corresponderá toda vez que los mismos posean un porcentaje del capital superior del 10%.

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

En materia de resguardo de la documentación, se deberá conservar de forma adecuada la documentación que se detalla seguidamente:

- Las informaciones y documentos obtenidos o elaborados en cumplimiento de las políticas de identificación establecidas en el presente capítulo, durante un período mínimo de 10 años, desde la finalización de la relación comercial con el Cliente;
- La documentación relativa a Reporte de Operaciones Sospechosas formulados por los Afiliados de la Cámara, por un plazo mínimo de 10 años contados a partir de la realización del referido Reporte.

2.3. Aplicación de los Procedimientos.

Se recomienda a los Afiliados de la Cámara que los procedimientos y políticas establecidos en el presente Manual de Prevención se apliquen de la siguiente manera:

- 1)** Para clientes que se incorporen a partir de la vigencia del presente Manual, se recomienda que se apliquen de modo integral.
- 2)** Para clientes incorporados con anterioridad a la vigencia del presente Manual y con el que aún se mantienen relaciones, se recomienda propender a una aplicación paulatina y creciente de los procedimientos hasta converger en un plazo que se definirá en una aplicación integral.
- 3)** Para los clientes incorporados con anterioridad a la vigencia del presente Manual, se recomienda a los Afiliados definir las políticas a seguir pudiendo optar por el archivo de los legajos de clientes, la conservación de los antecedentes de la transacción, u otras medidas que estime adecuadas.

2.4. Reporte de Operaciones que presenten características inusuales o sospechosas

Los Afiliados de la Cámara deberán instrumentar un proceso para la detección de operaciones inmobiliarias sospechosas o inusuales. En caso de encontrarse frente una operación de este tipo deberá ser analizada internamente por las autoridades del Afiliado, y en caso de persistir la sospecha deberá reportarse.

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

Los Afiliados de la C.I.U., son sujetos obligados a informar a la Unidad de Información y Análisis Financiero del Banco Central del Uruguay (UIAF) aquellas operaciones que resulten inusuales, se presenten sin justificación económica o legal evidente o se planteen con una complejidad inusitada o injustificada, así como aquellas que involucren activos sobre cuya procedencia existan sospechas de ilicitud, a efectos de prevenir el LA y FT.

A dichos efectos se recomienda a los Afiliados de la CIU, la aplicación del siguiente procedimiento de detección, análisis y reporte de operaciones que presenten las características de inusualidad y/o sospecha antes mencionadas:

- El empleado que detecta la operación inusual o sospechosa deberá dar cuenta de inmediato a la autoridad del Afiliado, remitiéndole todos los antecedentes del caso;
- El empleado deberá guardar estricta reserva y en ningún caso podrá alertar a las personas involucradas;
- Las autoridades del Afiliado, analizará la situación y si entiende que la misma reviste prima facie características de inusualidad o sospecha, de acuerdo con los parámetros definidos en las normas legales y reglamentarias vigentes, dará cuenta a la UIAF por medio de un Reporte de Operación Sospechosa (ROS). En caso contrario, documentará adecuadamente el análisis efectuado, así como las razones que motivaron la decisión de no reportar esa transacción y procederá al archivo de los antecedentes.

3. CATEGORIAS DE RIESGO.

El Grupo de Acción Financiera Internacional – GAFI (Financial Action Task Force – FATF) ha publicado la *“Guía de Enfoque en Riesgos para Combatir el Lavado de Activos y el Financiamiento de Terrorismo – Principios y Procedimientos de Alto Nivel para Agencias Inmobiliarias²”*, donde se establecen las categorías de riesgos más comúnmente usadas con relación al sector inmobiliario.

1. Riesgo relacionado con el país o ubicación geográfica: que considera elementos como la ubicación geográfica del/los inmueble/s con respecto al comprador y la ubicación geográfica o país de origen del comprador y del vendedor.

Se recomienda aplicar procedimientos de debida diligencia ampliada en los siguientes casos:

² El documento completo está publicado en la página web del Banco Central del Uruguay: www.bcu.gub.uy/ Lavado de Activos/Documentos.

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

a. Transacciones en las que intervengan personas físicas o jurídicas domiciliadas o provenientes de:

i) países o territorios que no integren el GAFI, GAFISUD u otros organismos similares, o que hayan sido identificados por éstos como carentes de leyes adecuadas o no cooperadores en el combate al lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

ii) países o territorios que sean considerados paraísos fiscales o en los que rijan normas de secreto que puedan dificultar el adecuado conocimiento de los verdaderos beneficiarios finales de las operaciones y/o el origen de los fondos utilizados.

iii) países o territorios identificados por fuentes confiables por sus niveles considerables de corrupción u otra actividad delictiva.

iv) países o territorios que han sido objeto de sanciones internacionales, embargos o medidas similares emitidas por las Naciones Unidas (ONU) por su vinculación con actividades terroristas.

b. Transacciones en las que se utilicen fondos provenientes de cualquiera de los países o territorios mencionados en el numeral anterior.

2. Riesgo relacionado con el cliente: que se deriva de los antecedentes, actividad, transparencia y otras características de las personas físicas o jurídicas con las que se realiza una transacción.

a. Transacciones que se realicen a nombre de personas que presenten evidentes indicios de carecer de la capacidad económica necesaria para tales adquisiciones o que, sin una razón clara, se realicen a nombre de menores de edad o personas que presenten signos de discapacidad mental.

b. Transacciones en las que participen -directamente o a través de sociedades-personas incluidas en la definición de personas políticamente expuestas (PEP) o sus allegados.

c. Transacciones en las que los intervinientes presenten las siguientes características:

i) personas físicas que hayan sido procesadas o condenadas por delitos precedentes del lavado de activos o sobre las que existan sospechas respecto de su presunta relación con actividades delictivas,

ii) personas físicas que estén relacionadas con las anteriores por lazos familiares, profesionales, de origen, en las que exista coincidencia en el domicilio o coincidencia de representantes o apoderados, etc.).

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

iii) personas físicas o jurídicas con domicilio desconocido o de mera correspondencia (p.e. apartado de correos, sedes compartidas, estudios profesionales, etc.), o con datos supuestamente falsos o de probable no certeza.

iv) personas jurídicas que no realicen actividades o cuya única actividad conocida sea la inversión en inmuebles para tenencia de los mismos o cuando no parezca existir una relación entre las características de la operación y la actividad realizada por la empresa compradora .

v) Fundaciones o Asociaciones Civiles u otras organizaciones sin fines de lucro, cuando las características de la operación no se correspondan con los objetivos de la entidad.

d. Transacciones en las que existan indicios o certeza de que los clientes no actúan por cuenta propia, o cuando participen intermediarios de cualquier tipo que intenten ocultar la identidad del beneficiario final de la operación, o cuando se utilicen sociedades o fideicomisos para intentar impedir el acceso a la información sobre la verdadera titularidad de la persona o entidad compradora.

e. Transacciones en las que se realizan arreglos entre compradores que permiten la introducción de terceros desconocidos en la última etapa, formalizándose la operación a su nombre (por ejemplo, venta o transmisión de derechos sobre inmuebles que no han sido entregados aún a su comprador, o de boletos de reserva sobre inmuebles en fase de obra, etc.).

f. Transacciones en las que los participantes demuestren un gran interés por realizarla muy rápidamente, sin que exista causa que lo justifique, no prestando atención a las características de los bienes objeto de la operación -calidad de construcción, situación, plazos de entrega, etc.- ni a las condiciones financieras de la misma (precio, condiciones de pago).

3. Riesgo relacionado con la transacción: que se relaciona con los factores relativos al tipo de inmueble, las partes que participan en la transacción y el financiamiento de la misma.

a. Transacciones de compra-venta de bienes inmuebles que se concretan por un precio significativamente diferente al de mercado (operaciones subvaluadas o sobrevaluadas).

b. Varias transacciones relacionadas en las que participa una misma persona física o jurídica interviniente. Así como aquellas realizadas por grupos de personas que puedan estar relacionadas entre sí (por lazos familiares, por lazos profesionales, por personas de una misma nacionalidad, por personas en las que exista coincidencia en el domicilio o coincidencia de representantes o apoderados, etc.).

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

- c. Transacciones realizadas en forma sucesiva, respecto del mismo bien inmueble, en plazos relativamente cortos y presentando cambios significativos en el valor total de la operación -un incremento o disminución del precio respecto del valor de adquisición- sin que exista una explicación razonable para ello.
- d. Venta de inmuebles realizadas inmediatamente antes de un embargo o declaración de insolvencia.
- e. Transacciones en las que el valor de la propiedad vendida no condice con el perfil del cliente que aparece como comprador de la misma.
- f. Transacciones formalizadas mediante contrato privado en los que no exista intención de elevarlo a público, o aunque dicha intención exista, no sea elevado finalmente.
- g. Transacciones abonadas total o parcialmente con grandes sumas de dinero en efectivo.
- h. Transacciones en las que los fondos para su cancelación -total o parcial- sean provenientes de un préstamo realizado por una tercera persona o entidad, especialmente en los siguientes casos:
 - i) cuando se utilicen préstamos complejos u otros medios de financiación que no resulten transparentes, fuera de los préstamos concedidos por instituciones financieras reguladas.
 - ii) cuando los fondos del préstamo provengan de fuentes inusuales -por ejemplo fondos obtenidos de personas desconocidas u organizaciones inusuales- o de países identificados por su riesgo geográfico.
 - iii) cuando los fondos provengan de préstamos con garantías constituidas en efectivo o dichas garantías se encuentren depositadas en el extranjero.

cuando existan dudas sobre la veracidad de la documentación que respalda el préstamo obtenido.

Anexo No. I.

Acta aprobación del Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

En Montevideo, a los _____ días del mes de _____,
_____ la Cámara Inmobiliaria del Uruguay resuelve:

1. Aprobar las Políticas y Procedimientos para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Sin más, se levanta la sesión.

Anexo No. 2.

Solicitud Legajo de Cliente Persona Física.

04/05/2016

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT



Montevideo, _____ de _____ 2015.

Sres. _____
Presente.-

Tenemos el agrado de presentarle el Registro de Cliente Persona Física – Inmobiliaria _____.

A efectos de dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en la Ley Ns. 17.835, 18.494, 17.016 y por la normativa del Banco Central del Uruguay, agradecemos tenga a bien completar la información solicitada y acompañarla de la siguiente documentación:

- ~ Fotocopia de documento de identidad;
- ~ Constancia de domicilio;
- ~ Información económico-financiera (recibo de sueldo, estados contables, declaración de impuestos, entre otros);
- ~ Fotocopia de documento de identidad de mandatario (en caso de corresponder).

Quedamos a vuestra disposición ante cualquier duda o consulta que se les presente.

LEGAJO DE CLIENTE PERSONA FISICA

04/05/2016

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

Anexo No. 3.

Declaración de Origen de Fondos.



Montevideo, _____ de 2015.-

Sres.
Inmobiliaria XX.
Presente.-

_____ manifiesta en carácter de declaración jurada que el capital utilizado para la adquisición / arrendamiento / inversión inmobiliaria/otras, se origina de nuestros ahorros, provenientes de nuestra actividad anterior / actividad comercial de la empresa/ otras.

De los antecedentes de _____ surge la actividad que desarrollan, la cual genera una capacidad de ahorro suficiente para adquisición / arrendamiento / inversión inmobiliaria/otras.

Dicho capital tiene origen lícito, y no proviene ni se vincula, directa o indirectamente a:

- Narcotráfico;
- Delitos de corrupción pública;
- Terrorismo y su financiamiento;
- Contrabando superior a USD 20.000;
- Tráfico ilícito de armas, explosivos, municiones o material destinado a su producción;
- Tráfico ilícito de órganos, tejidos, medicamentos sustancias nucleares, obras de arte, animales o materiales tóxicos;
- Tráfico ilícito y trata de personas;
- Secuestro, extorsión, proxenetismo;
- Estafa;
- Delitos contra la propiedad intelectual;
- Delitos marcarios;
- Apropiación indebida;
- Falsificación y alteración de moneda;
- Conductas vinculadas a venta, prostitución infantil, utilización de pornografía; o sobre trata, tráfico o explotación sexual de personas;
- Quiebra o insolvencia fraudulenta; insolvencia societaria fraudulenta;
- Crimen de genocidio, crímenes de guerra, crímenes de lesa humanidad.

04/05/2016

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

Anexo No. 4.

Ficha de Identificación de Cliente Persona Física.



FICHA DE IDENTIFICACIÓN DE CLIENTE PERSONA FÍSICA

DATOS IDENTIFICATORIOS: A) PERSONALES

Nº Cliente	
------------	--

Nombre Completo:	
Tipo y Nº de Documento:	País emisor:
Fecha de Nacimiento:	Lugar de Nacimiento:
Nacionalidad:	
Domicilio:	Ciudad / País:
Teléfonos:	Fax:
E-mail:	
Profesión/Actividad/Oficio:	Otro origen de fondos:
Estado Civil:	
Nombre Cónyuge:	
Nº Documento Identidad:	Actividad Cónyuge:

DATOS IDENTIFICATORIOS: B) LABORALES

Institución donde trabaja:	
Dirección laboral:	Código Postal:
Teléfonos:	Fax:
Rubro:	Cargo:

Sírvase indicar si usted se encuentra comprendido dentro de la categoría de Persona Políticamente Expuesta (P.E.P.):	SI	NO
--	----	----

Volumen de ingresos anuales (USD)	
-----------------------------------	--

Indique si se encuentra actuando	Por cuenta propia	Nombre:
	Por cuenta de un tercero	Documento:

FICHA DE CLIENTE PERSONA FÍSICA

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT



Declaro bajo juramento que:

- Las informaciones consignadas son exactas y verdaderas.
- Los valores, instrumentos y medios de pago objeto de las operaciones efectuadas o a efectuar con vuestra Institución tienen un origen y un propósito lícito, de acuerdo con la normativa nacional e internacional vigente en materia de Prevención de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, de las cuales tengo pleno conocimiento, y que su origen responde al informado precedentemente. (Art. 1 Ley 18.494)

Asimismo, me adhiero total y completamente a las políticas en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo adoptadas por _____ de acuerdo con las normas emitidas por el Banco Central del Uruguay.

Firma:	
Fecha:	

* De acuerdo con el artículo 301 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero del Banco Central del Uruguay "se entiende por personas políticamente expuestas" a las personas que desempeñan o han desempeñado 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 y militares de alta jerarquía, empleados importantes de partidos políticos, directores y altos funcionarios de empresas estatales y otras entidades públicas.

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

Anexo No. 5.-

Legajo Persona Jurídica.



Montevideo, ____ de ____ 2015.

Sres. _____

Presente.-

Tenemos el agrado de presentarle el Registro de Cliente Persona Jurídica – Inmobiliaria _____.

A efectos de dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en la Ley Ns. 17.835, 18.494, 17.016 y por la normativa del Banco Central del Uruguay, agradecemos tenga a bien completar la información solicitada y acompañarla de la siguiente documentación:

- ~ Copia autenticada del contrato o estatuto social;
- ~ Copia de la constancia de inscripción de la persona jurídica en el registro de comercio que corresponda;
- ~ Documentación que acredite la representación de la persona jurídica (Acta de Asamblea, Poderes, etc.);
- ~ Documentación que acredite la inscripción de la persona jurídica en el Registro Tributario. (RUT, CNPJ, u otro);
- ~ Constancia de domicilio de la persona jurídica;
- ~ Información económico-financiera (estados contables, declaración de impuestos, entre otros);
- ~ Fotocopia de documento de identidad o pasaporte de todos los representantes y apoderados;
- ~ Declaratoria de beneficiario efectivo.

La documentación detallada precedentemente podrá ser sustituida por una certificación notarial que acredite la existencia, vigencia, N° de inscripción tributaria y representación de la sociedad.

Quedamos a vuestra disposición ante cualquier duda o consulta que se les presente.

LEGAJO CLIENTE PERSONA JURIDICA

04/05/2016

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

Anexo No. 6.-

Declaración Beneficiario Efectivo.



DECLARACION DE BENEFICIARIO FINAL.

Montevideo de de 2015.

Inmobiliaria _____.

Presente.

El que suscribe en carácter de de la empresa, se dirige a ustedes a efectos de comunicar los Beneficiarios Finales Efectivos de Nuestra Empresa. (Se entiende por Beneficiario Final a las personas físicas o jurídicas que poseen la propiedad de la sociedad, ya sea siendo socios o accionistas, o bien que ejercen el control efectivo de la misma).

Nombre y Apellido completo.	Nº Documento	País de origen del documento	% Participación

Nos comprometemos a informar por escrito cualquier modificación en la titularidad, posesión o tenencia del paquete accionario que pueda existir en nuestra sociedad.

Sin más los saluda atentamente.

.....
Firma

.....
Aclaración de Firma

Esta información queda amparada por el Art. 302 del Código Penal Uruguayo sobre violación del Secreto Profesional, y la misma solo podrá ser divulgada bajo expresa autorización por escrito del interesado, o bien por resolución de la Justicia Penal.

DECLARACION BENEFICIARIO EFECTIVO

04/05/2016

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

Anexo No. 7.-

Ficha de Identificación Persona Jurídica.



FICHA DE IDENTIFICACIÓN DE CLIENTE PERSONA JURIDICA

DATOS IDENTIFICATORIOS: EMPRESA

N° Cliente	
------------	--

Razón Social:	
Nombre Fantasía:	
Tipo y N° de Documento:	País Emisor:
Fecha de Constitución:	
Domicilio:	
Ciudad o Localidad:	País:
Teléfonos:	Fax:
Email:	
Descripción del Tipo de Negocio/Actividad:	

Volumen de ingresos anuales (USD)	
-----------------------------------	--

REFERENCIAS

	Institución	Persona de Contacto	Número de teléfono
Comerciales			
Bancarias			
Personales			

FICHA DE CLIENTE PERSONA JURIDICA

04/05/2016

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT



DATOS IDENTIFICATORIOS: Directores, Representantes, apoderados y autorizados

Nombre Completo:		
Tipo y N° de Documento:	País emisor:	
Fecha de Nacimiento:	Lugar de Nacimiento:	
Domicilio:	Ciudad / País:	
Teléfonos:	Fax:	
E-mail:		
Profesión/Actividad/Oficio:	Cargo:	
Forma de actuación: (Director, Mandatario, Apoderado, autorizado)		
Estado Civil:	Actividad Cónyuge:	
Nombre Cónyuge:	N° Documento Identidad:	
Sírvase indicar si usted se encuentra comprendido dentro de la categoría de Persona Políticamente Expuesta (P.E.P.):		SI NO
Firma:		

Declaro bajo juramento que:

➤ Todos los poderes son otorgados sin derecho de sustitución.

➤ Todas las firmas autorizadas (titulares y apoderados) se mantendrán frente ----- vigentes y válidas, hasta tanto no se le notifique por escrito su revocación, renuncia o modificación.

➤ Declaro expresamente eximido de toda responsabilidad a ----- siguiente:

- Que los valores, instrumentos y medios de pago objeto de las operaciones efectuadas o a efectuar con vuestra Institución tienen un origen y un propósito lícito, de acuerdo con la normativa nacional e internacional vigente en materia de Prevención de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, de las cuales tengo pleno conocimiento, y que su origen responde al informado precedentemente. (Art. 1 Ley 18.494).

- Que toda la información indicada precedentemente en este instrumento es veraz y auténtica.

Asimismo, me adhiero total y completamente a las políticas en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo adoptadas por -----, de acuerdo con las normas emitidas por el Banco Central del Uruguay.

FICHA DE CLIENTE PERSONA JURIDICA

04/05/2016

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT



Firma el director, representante o apoderado:	
Aclaración:	
Fecha:	

** De acuerdo con el artículo 301 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero del Banco Central del Uruguay "se entiende por personas políticamente expuestas" a las personas que desempeñan o han desempeñado 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 y militares de alta jerarquía, empleados importantes de partidos políticos, directores y altos funcionarios de empresas estatales y otras entidades públicas.*

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

Anexo No 8.-

Declaración de Vigencia y Representación. Beneficiarios Finales.



Montevideo, ____ de ____ 2015.

Sres. _____
Presente.-

_____ en representación de _____ S.A. declaro que no se han producido modificaciones en la integración del directorio de la sociedad, así como tampoco reformas de estatutos, manteniéndose en sus respectivos cargos quienes oportunamente se comunicaran como tales.

En igual sentido, tampoco se produjeron modificaciones con relación a los Beneficiarios Finales, siendo estos los mismos que oportunamente se declararon.

Quedamos a su disposición por cualquier ampliación de la información brindada.

Saludos cordiales,

p/

* La presente declaración debe ser acompañada por una copia autenticada de la Declaratoria preceptuada por la Ley 17.904.

DECLARACION DE VIGENCIA DE REPRESENTACION Y BENEFICIARIOS FINALES

04/05/2016

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT

Anexo No 9.-

Declaración de Cumplimiento de Políticas de Prevención.

04/05/2016

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT



DECLARACION DE CUMPLIMIENTO DE POLITICAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIÓN DE TERRORISMO. LEY N° 17.835.

Montevideo de de 2015.

Inmobiliaria _____.

Presente.

El que suscribe en carácter de de la, se dirige a ustedes a efectos de comunicar, por este medio, que los procesos de debida diligencia y procesos de debida diligencia ampliada en prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, en cumplimiento de lo establecido por la normativa en la materia vigente (*leyes No. 17.835 del 23 de setiembre de 2014, N° 18.494 del 5 de junio de 2009, Ley No. 17.016 de 28 de octubre de 1998, Decreto Reglamentario de 2 de diciembre del 2010, Dec. No. 146/012 del 2 de mayo de 2012, Dec. No. 289/2012 del 30 de agosto de 2012, Dec. 86/2005 del 24 de febrero de 2005, Comunicación No. 2010/216 del 8 de noviembre de 2019, No. 2011/020 del 24 de enero del 2010, emitidas por el Banco Central del Uruguay, ente otras*), han sido realizados por esta parte, y por tanto declaramos y confirmamos a Usd. que:

- a) Se han realizado los procesos de Conocimiento de Cliente "KYC" y Debida Diligencia del Cliente _____.
- b) Practicamos las medidas para conocer a nuestros clientes "KYC".
- c) De ser requerido por Ud. pondremos a su disposición la información respecto de la identidad de nuestro cliente, así como toda la información/documentación de KYC que mantenemos de nuestro cliente.

04/05/2016

Políticas y procedimientos para la prevención del LA y FT



COMPROMETO (TEMOS) Y CONFIRMO (AMOS) lo siguiente con relación con _____,
al cual declaramos como nuestro cliente, declarando que se han realizado todos los procesos de conocimiento
de cliente y debida diligencia segun lo establece la normativa vigente en la materia, y regulación
bancocentralista del Uruguay.

(INSTITUCION A LA CUAL PERTENECE EL CLIENTE)

.....
Firma

.....
Aclaración de Firma

04/05/2016