

FATF



GUÍA PARA UN ENFOQUE BASADO EN RIESGO

## SECTOR INMOBILIARIO

Julio de 2022





El Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) es un organismo intergubernamental independiente que desarrolla y promueve políticas para proteger el sistema financiero global contra el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Las Recomendaciones del GAFI son reconocidas como el estándar global antilavado de activos (ALA) y contra el financiamiento del terrorismo (CFT).

Para obtener más información acerca del GAFI, visite el sitio web [www.fatf-gafi.org](http://www.fatf-gafi.org)

Este documento y/o cualquier mapa aquí incluido se entenderán sin perjuicio del estatus o de la soberanía sobre cualquier territorio, ni de la delimitación de fronteras y límites internacionales ni del nombre de cualquier territorio, ciudad o área.

Referencia para citar:

FATF (2022), *Guidance for a Risk-Based Approach to the Real Estate Sector*, FATF, París, [www.fatf-gafi.org/publications/documents/Guidance-RBA-Real-Estate-Sector.html](http://www.fatf-gafi.org/publications/documents/Guidance-RBA-Real-Estate-Sector.html)

© 2022 FATF/OECD. Todos los derechos reservados.

Se prohíbe la reproducción o traducción de esta publicación sin autorización previa por escrito. Las solicitudes de autorización, para la totalidad o parte de esta publicación, deberán enviarse a la Secretaría del GAFI, 2 rue André Pascal 75775 París Cedex 16, Francia (fax: +33 1 44 30 61 37 o al correo electrónico: [contact@fatf-gafi.org](mailto:contact@fatf-gafi.org)).

Créditos de la fotografía de portada ©Getty Images

***\*El día 6 de abril de 2023, la Unidad de Información Financiera de Argentina obtuvo la correspondiente autorización de la Secretaría del GAFI para proceder a realizar la traducción de este documento. La traducción al español fue realizada por las traductoras públicas Estela Colque y Micaela Cappuccino.***

***\*\* Este documento es una traducción autorizada, pero no constituye un documento oficial del GAFI. La versión oficial del documento aquí traducido puede ser consultada en inglés en el sitio web oficial de FATF/GAFI.***

## Índice

<b>Siglas</b> .....	<b>4</b>
<b>Resumen ejecutivo</b> .....	<b>5</b>
<b>PRIMERA PARTE: INTRODUCCIÓN Y CONCEPTOS CLAVE</b> .....	<b>6</b>
Antecedentes y contexto.....	6
Propósito, destinatarios y contenido de la Guía .....	7
Terminología.....	8
Aplicación de las Recomendaciones del GAFI en el contexto del sector inmobiliario .....	9
<b>SEGUNDA PARTE: EL ENFOQUE BASADO EN RIESGO EN MATERIA ALA/CFT DEL GAFI</b> .....	<b>11</b>
El EBR en contexto.....	11
Riesgos generales de LA/FT que enfrenta el sector inmobiliario .....	19
Evaluación del riesgo de LA/FT.....	22
Gestión y mitigación del riesgo de LA/FT .....	25
Desafíos .....	28
<b>TERCERA PARTE: PAUTAS ORIENTATIVAS PARA ACTORES DEL SECTOR PRIVADO</b> .....	<b>38</b>
Evaluación del riesgo.....	38
Categorías de riesgo.....	39
Documentación de las evaluaciones del riesgo .....	44
Mitigación del riesgo .....	45
Obligaciones regulatorias.....	48
Capacitación y concientización .....	53
<b>CUARTA PARTE: PAUTAS ORIENTATIVAS PARA SUPERVISORES</b> .....	<b>56</b>
El Enfoque Basado en Riesgo aplicado a la supervisión .....	56
Herramientas de supervisión y supervisión del Enfoque Basado en Riesgo.....	65
<b>QUINTA PARTE: CONCLUSIONES</b> .....	<b>80</b>
<b>Anexo A. Estudios de caso adicionales de comportamientos delictivos a través del sector inmobiliario</b> .....	<b>81</b>
<i>Directorate of Enforcement Actions</i> (India).....	81
FINTRAC (Canadá).....	82
<b>Anexo B. Glosario de terminología</b> .....	<b>84</b>

## Siglas

<b>ALA/CFT</b>	Antilavado de Activos/Contra el Financiamiento del Terrorismo
<b>DDC</b>	Debida diligencia del cliente
<b>APNFD</b>	Actividades y Profesionales No Financieras Designadas
<b>UIF</b>	Unidad de Inteligencia Financiera
<b>NIR.</b>	Nota Interpretativa de la Recomendación
<b>LA</b>	Lavado de activos
<b>ENR</b>	Evaluación nacional de riesgo
<b>PEP</b>	Persona expuesta políticamente
<b>R.</b>	Recomendación
<b>EBR</b>	Enfoque basado en riesgo
<b>ROS</b>	Reporte de operación sospechosa
<b>FT</b>	Financiamiento del terrorismo

## Resumen ejecutivo

En junio de 2021, el GAFI acordó que la Guía del GAFI *Risk-Based Guidance to the Real Estate sector* (Guía Basada en Riesgo para el Sector Inmobiliario) (en adelante, el sector) debía ser actualizada de manera prioritaria a fin de reflejar la evolución del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo (LA/FT) y de garantizar que el sector esté siempre bien posicionado para contrarrestar dichas actividades.

Esta Guía fue desarrollada, principalmente, para describir los principios y los beneficios de adoptar un enfoque basado en riesgo para combatir el LA/FT. Está diseñada para leerse de manera conjunta con las Recomendaciones del GAFI (2012), y brinda a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y que participan en operaciones inmobiliarias las herramientas necesarias y ejemplos para respaldar la implementación de los Estándares del GAFI a fin de posibilitar la adopción de un enfoque basado en riesgo (EBR) en materia antilavado de activos y contra el financiamiento del terrorismo (ALA/CFT). Dicho enfoque se considera la base del marco ALA/CFT de un país, el cual debe reflejar las características de los marcos jurídicos, regulatorios y financieros.

El éxito de un enfoque basado en riesgo depende de la comprensión, la evaluación y la gestión integrales de los riesgos de LA/FT, y de la toma de medidas apropiadas para mitigar estos riesgos de manera efectiva. Esta Guía está dividida en tres secciones principales, e incluye una descripción general del EBR del GAFI. Además, incluye los desafíos generales y los riesgos a los que podrían estar expuestos los profesionales que forman parte del sector inmobiliario e indica de qué manera es posible mitigarlos y gestionarlos de manera efectiva.

La siguiente sección expone las principales categorías de riesgo a las que el sector podría estar expuesto y efectúa recomendaciones respecto de los tipos de políticas de mitigación que deben elaborarse, implementarse y revisarse, lo que incluye garantizar que se toman medidas de debida diligencia del cliente (DDC) y de identificación del beneficiario final. Esta Guía resalta que es necesario que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario se capaciten y tomen conocimiento a fin de implementar de manera efectiva los requisitos ALA/CFT.

La sección final brinda pautas orientativas para los supervisores y los organismos autorreguladores y resalta la necesidad de que estos cuenten con facultades adecuadas para que puedan desempeñar sus funciones de manera efectiva. Esto incluye las facultades de monitorear las actividades y de imponer sanciones apropiadas cuando sea necesario. Se ofrecen recomendaciones adicionales para facilitar una supervisión efectiva, entre ellas, recomendaciones sobre la asignación de recursos en función del grado de riesgo de LA/FT y sobre la evaluación de la efectividad e idoneidad de los controles implementados por los profesionales que forman parte del sector inmobiliario.

## PRIMERA PARTE: INTRODUCCIÓN Y CONCEPTOS CLAVE

### Recuadro 1.1. Recomendaciones y Guías relevantes del GAFI

Esta Guía debe leerse de manera conjunta con lo detallado a continuación, que se encuentra disponible en el sitio web del GAFI:

- a Las Recomendaciones del GAFI, en especial, las Recomendaciones 1, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 20 a 25, 28, y sus Notas Interpretativas (NIR), como también el Glosario del GAFI.
- b Otras Guías del GAFI relevantes:
  - *FATF Guidance on Transparency and Beneficial Ownership* (Guía del GAFI sobre Transparencia y Beneficiario Final) de octubre de 2014
  - *Terrorist Financing Risk Assessment Guidance* (Guía para la Evaluación del Riesgo de Financiamiento del Terrorismo) de julio de 2019
  - *FATF Guidance on Digital ID* (Guía del GAFI sobre Identidad Digital) de marzo de 2020
  - *FATF Guidance on Risk-Based Supervision* (Guía del GAFI sobre Supervisión Basada en Riesgo) de marzo de 2021
  - *FATF Recommendations 18 and 23: Explanatory Materials* (Recomendaciones 18 y 23 del GAFI: materiales explicativos) de noviembre de 2021
- c Otros informes del GAFI relevantes:
  - *The Joint FATF and Egmont Group Report on Concealment of Beneficial Ownership* (El Informe conjunto del GAFI y el Grupo Egmont sobre Ocultamiento del Beneficiario Final) de julio de 2018

### Antecedentes y contexto

1. Aplicar el EBR resulta esencial para la implementación efectiva de los Estándares del GAFI. En 2008, el GAFI publicó su *RBA Guidance for Real Estate Agents* (Guía sobre un Enfoque Basado en Riesgo para Agentes Inmobiliarios) en el marco de las labores que se vienen realizando para reforzar la implementación de los Estándares con las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD).
2. Estas pautas orientativas fueron incorporadas a las prácticas nacionales jurídicas y de supervisión de muchas jurisdicciones. En algunos casos, las autoridades nacionales han seguido desarrollando pautas orientativas adicionales que plantean requisitos más exhaustivos y ofrecen asesoramiento específico según el contexto.

3. En junio de 2021, el GAFI acordó que el documento de 2008 debía ser actualizado de manera prioritaria a fin de reflejar la naturaleza cambiante del sector, los cambios realizados a las Recomendaciones del GAFI, las mejores prácticas del sector y de explicar la evolución del EBR. Asimismo, el GAFI señala que el lavado de activos a través del sector inmobiliario sigue siendo algo que se verifica en los miembros del GAFI y en los miembros de los organismos regionales al estilo del GAFI.
4. Esta Guía actualizada brinda a los profesionales del sector privado intervinientes en el sector inmobiliario, a los supervisores, a quienes formulan políticas y a los reguladores estrategias y herramientas adicionales para tomar como insumo y contribuir a lograr un sistema ALA/CFT más efectivo.<sup>1</sup>
5. Esta Guía respalda a las regulaciones nacionales y a las pautas orientativas emitidas por los miembros del GAFI y los miembros de los organismos regionales al estilo del GAFI, que pueden plantear requisitos más exhaustivos para el sector que los que aquí se describen. El contenido de esta Guía puede ser implementado en formas distintas a las aquí indicadas, y lo que ella prevé no invalida la esfera de competencia de las autoridades nacionales, especialmente en su evaluación y su categorización locales de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario sobre la base de la situación de riesgo de LA/FT actual y de otros factores contextuales<sup>2</sup>.

#### Propósito, destinatarios y contenido de la Guía

6. Los objetivos de esta Guía incluyen:
  - Respalda la implementación de los Estándares del GAFI para el sector inmobiliario, que incluye a los bienes inmuebles residenciales, comerciales, rurales, industriales, agrícolas, de uso mixto y a cualquier otro tipo de bien inmueble.
  - Señalar buenas prácticas para el diseño y la implementación de un EBR efectivo.
  - Actualizar la Guía anterior del GAFI en sintonía con las amenazas nuevas y emergentes, las novedades del sector y el contexto internacional en constante evolución.
7. Esta Guía se aplica a todos los tipos de bienes inmuebles (residenciales, comerciales, agrícolas, industriales, rurales y otros) y está dirigida a los profesionales que trabajan y participan en la compras y ventas de bienes inmuebles, a quienes se hace referencia de manera general en esta Guía como *profesionales que forman parte del sector inmobiliario*, a fin de incluir a los agentes inmobiliarios y también a aquellos profesionales que pueden preparar o llevar a cabo para sus clientes transacciones relacionadas con la compra y la venta de bienes inmuebles, tales como los abogados, los notarios, los desarrolladores inmobiliarios, las empresas que comercializan pólizas de seguro de títulos de propiedad (*title insurers*), otros profesionales independientes del derecho y los contadores —todas profesiones alcanzadas por las obligaciones del GAFI para los países en virtud de la R. 22<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Esta Guía recibió aportes y fue revisada por expertos de los sectores público y privado.

<sup>2</sup> Al momento de llevar a cabo sus funciones de supervisión, las autoridades nacionales tendrán en cuenta la Guía.

<sup>3</sup> Recomendación 22 del GAFI: La debida diligencia del cliente y los requisitos de mantenimiento de registros dispuestos en las Recomendaciones 10, 11, 12, 15 y 17 se aplican a las actividades y profesiones no financieras designadas (APNFD) en las siguientes situaciones: "...b) Agentes inmobiliarios; cuando participan en transacciones para sus clientes que involucran la compra y la venta de bienes inmuebles. . . . d) Abogados, notarios, otros profesionales independientes del

8. Esta Guía contextualiza y brinda mayor información sobre cómo implementar el EBR para el sector asistiendo tanto a los supervisores como a los profesionales intervinientes en dicho sector en su desarrollo de mejores prácticas y tratando ítems clave con el propósito de que dichos profesionales los tomen en consideración para sus sistemas de control interno y para reportar. En particular, brinda una descripción detallada de cómo deben implementar los Estándares del GAFI de manera adecuada y efectiva y sobre la base del riesgo los supervisores y los profesionales intervinientes en el sector inmobiliario.
9. Asimismo, esta Guía ofrece ejemplos de indicadores de riesgo de LA/FT relevantes asociados al sector inmobiliario para que los supervisores y los profesionales intervinientes en el sector inmobiliario tomen como insumo al momento de llevar a cabo un EBR.
10. También proporciona estudios de caso y ejemplos reales de prácticas del sector privado y de supervisión con el objetivo de explicar y mejorar la evaluación y la comprensión de los riesgos específicos del sector, más que instituir mejores prácticas.

### Terminología

11. Se suelen utilizar términos similares para referirse a los diferentes intermediarios que pueden encontrarse en los mercados inmobiliarios de todo el mundo. Esta Guía se centra en los agentes inmobiliarios y en otros profesionales que pueden llevar a cabo o prestar asistencia en transacciones para sus clientes cuando estos efectúan compras o ventas de bienes inmuebles en los términos requeridos por la R. 22 del GAFI.
12. El término *agente inmobiliario* debe ser entendido en sentido amplio como un profesional que opera dentro del sector inmobiliario y participa en transacciones para un cliente que involucran la compra y la venta de bienes inmuebles. Tal como sucede como otros sujetos obligados, no todas las funciones que desempeñan los agentes inmobiliarios se encuentran sujetas a los Estándares del GAFI.
13. Para una mayor claridad, la frase *profesionales que forman parte del sector inmobiliario* utilizada en adelante en esta Guía hace referencia a una serie de funciones que pueden o no ser desempeñadas por quienes se conoce como agentes inmobiliarios, tal como lo prevé la R. 22 del GAFI (b). Las funciones que se detallan a continuación deben posibilitar que los supervisores y los profesionales intervinientes en el sector inmobiliario desarrollen un entendimiento común de cuándo debe ser aplicado el enfoque basado en riesgo, independientemente de la terminología específica utilizada en cada país. El uso de la frase *profesionales que forman parte del sector inmobiliario*<sup>4</sup> incluye, entonces, en sentido amplio, a los agentes inmobiliarios, otras APNFD, otros profesionales intervinientes en el sector inmobiliario y/o profesionales que realizan o participan en las actividades que se describen a continuación. En particular, y cuando se vinculen con la compra y la venta de bienes inmuebles:

---

derecho y contadores; cuando preparan o llevan a cabo transacciones para sus clientes que involucran las siguientes actividades: la compra y la venta de bienes inmuebles...".

<sup>4</sup> El término *profesionales que forman parte del sector inmobiliario* debe ser interpretado en sentido amplio en relación con la realización de las actividades específicas abarcadas por esta Guía, esto es, cuando se hace referencia a quienes participan en la compra y la venta de bienes inmuebles. En este contexto, *profesionales intervinientes en el sector inmobiliario* equivale a *profesionales que forman parte del sector inmobiliario* cuando realicen las actividades definidas.

- la representación exclusiva (y no exclusiva) tradicional del vendedor;
  - la representación exclusiva (y no exclusiva) tradicional del comprador;
  - la representación tanto del comprador como del vendedor en la misma operación;
  - las derivaciones (de clientes entre profesionales intervinientes) tanto a nivel nacional como transnacional;
  - la representación en subastas (y martilleros/subastadores);
  - los acuerdos de financiamiento vinculados a las operaciones inmobiliarias;
  - el corretaje inmobiliario.
14. Esta Guía resulta aplicable a otros profesionales —notarios, abogados, prestamistas, tasadores de propiedades inmuebles— cuando estos participan en interacciones o funciones vinculadas a la compra y la venta de bienes inmuebles<sup>5</sup>. Se hace referencia a estos profesionales de manera amplia como *profesionales que forman parte del sector inmobiliario* a fin de incluir a los agentes inmobiliarios y a otras APNFD.
  15. Esta Guía también puede resultar aplicable a los desarrolladores inmobiliarios, quienes, en algunos casos, pueden llevar a cabo actividades similares a las detalladas con anterioridad (incluida la venta de propiedades inmuebles), pero que pueden no ser considerados específicamente agentes inmobiliarios.
  16. También puede resultar de utilidad para los países la aplicación de estas pautas orientativas a los bancos y a otras instituciones prestamistas que pueden facilitar las operaciones inmobiliarias, como aquellas instituciones que otorgan préstamos hipotecarios, y también a otras entidades que proveen financiamiento para la adquisición de bienes inmuebles, por ejemplo, los prestamistas hipotecarios independientes, si se encuentran expuestos a riesgos de LA/FT similares a los que enfrentan los profesionales que forman parte del sector inmobiliario.
  17. En algunos mercados, los agentes inmobiliarios pueden tener funciones adicionales vinculadas a la operación, como la evaluación de los préstamos hipotecarios, la valuación/tasación y servicios asociados a la traslación del dominio de propiedades inmuebles u otras. De conformidad con la R. 1 del GAFI, dependiendo de la comprensión y de la evaluación del riesgo de LA/FT de los países, si se determina que existen tipos de instituciones, actividades comerciales y profesiones dentro del sector inmobiliario que se encuentran en riesgo de ser utilizadas indebidamente para el LA/FT, los países deben considerar extender a estas los requisitos en materia ALA/CFT si no están incluidas en los Estándares del GAFI. Los países deben guiarse por su comprensión de dónde radican los riesgos vinculados con el sector inmobiliario, y no por términos de definición.

### Aplicación de las Recomendaciones del GAFI en el contexto del sector inmobiliario

18. **Recomendaciones 18 a 21.** En lo que respecta a la implementación de controles internos y a las sucursales y subsidiarias extranjeras, a la toma de medidas de debida diligencia reforzada en relación con los países de mayor riesgo y al reporte de

---

<sup>5</sup> El requisito resulta aplicable a estos profesionales solo cuando lleven a cabo funciones relacionadas con la compra y la venta de bienes inmuebles. Por ejemplo, el requisito se aplicará a un tasador solo si y cuando, además del proceso de tasación, participa en transacciones para sus clientes que involucran la compra y la venta de bienes inmuebles.

operaciones sospechosas, el GAFI exige a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y que participan en la compra y la venta de bienes inmuebles que adopten estas medidas al igual que les es requerido a otros sujetos obligados. Ello tiene como objetivo mitigar las brechas que surgen de una implementación incompleta de los requisitos de debida diligencia y de la imposibilidad de los sujetos obligados de aplicar de manera adecuada el EBR a sus esfuerzos en materia ALA/CFT y de comunicarse de manera efectiva con las autoridades competentes y los supervisores.

19. **Recomendación 22.** Las Recomendaciones del GAFI establecen que las medidas de debida diligencia del cliente y de mantenimiento de registros, como también las medidas sobre las personas expuestas políticamente, las nuevas tecnologías y la dependencia de terceros se aplican a *todas* las APNFD. Esta recomendación establece estas obligaciones para los agentes inmobiliarios, y también para los abogados, los notarios, otros profesionales independientes del derecho y los contadores en el contexto de la compra y la venta de bienes inmuebles. El GAFI reconoce que los países pueden tener distintas definiciones y pueden concebir de manera diferente el concepto de "agente inmobiliario". Es por ello que estas obligaciones del GAFI deben ser interpretadas en relación con la actividad en cuestión y no en virtud de profesiones o títulos específicos. Entre otras obligaciones, los profesionales que forman parte del sector inmobiliario siempre deben cumplir con sus obligaciones de debida diligencia tanto respecto de los compradores como de los vendedores de la propiedad objeto de la operación.
20. **Recomendación 23.** Esta Recomendación del GAFI especifica circunstancias en las cuales un grupo específico de profesiones (los abogados, los notarios, otros profesionales independientes del derecho y los contadores, los comerciantes de piedras y metales preciosos y los proveedores de servicios societarios y fiduciarios) debe implementar las obligaciones dispuestas en las Recomendaciones 18 a 21. Las Recomendaciones 18 a 21 se aplican a *todas* las APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios. Los países deben, sin perjuicio de la clasificación prevista en la R. 23, aplicar las Recomendaciones 18 a 21 a todas las APNFD, que incluyen a los agentes inmobiliarios, quienes deben reportar las operaciones sospechosas cuando participen en compras o ventas de bienes inmuebles.

## SEGUNDA PARTE: EL ENFOQUE BASADO EN RIESGO EN MATERIA ALA/CFT DEL GAFI

### El EBR en contexto

21. Un EBR en materia ALA/CFT implica que se espera que los países, las autoridades competentes, las instituciones financieras y las APNFD identifiquen, evalúen y gestionen los riesgos de LA/FT a los que se encuentran expuestos y que tomen medidas ALA/CFT en consonancia con dichos riesgos a fin de mitigarlos de manera efectiva. Las Recomendaciones del GAFI consideran que el EBR es una "base esencial" del marco ALA/CFT de un país. Este es un requisito general aplicable a todas las Recomendaciones del GAFI relevantes.
22. La R. 1 del GAFI, relativa a la evaluación de los riesgos y a la aplicación de un enfoque basado en riesgo, establece el alcance de la aplicación del EBR según se indica a continuación:
  - a **¿Quién debe estar sujeto al régimen ALA/CFT de un país?** Además de los sectores y de las actividades ya incluidas en el alcance de las Recomendaciones del GAFI<sup>6</sup>, los países deben extender sus regímenes para abarcar instituciones, sectores o actividades adicionales si estas suponen un riesgo mayor de LA/FT. Solo en circunstancias estrictamente limitadas y justificadas, los países también podrían considerar exceptuar a ciertas instituciones, sectores o actividades de algunas obligaciones en materia ALA/CFT en los casos en que se cumplan condiciones especificadas a fin de incluir los supuestos en los que se ha probado que existe un bajo riesgo de LA/FT<sup>7</sup>.
  - b **¿De qué manera deben ser supervisados quienes se encuentran sujetos al régimen ALA/CFT para controlar que cumplan con dicho régimen?** Los supervisores en materia ALA/CFT deben garantizar que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario están implementando sus obligaciones dispuestas en la R. 1, la R. 22 y en otras recomendaciones relevantes. Asimismo, los supervisores en materia ALA/CFT deben evaluar de manera específica los riesgos del sector inmobiliario a fin de utilizarlo como insumo para su mitigación y de conocer el grado de discrecionalidad permitido en virtud del EBR.
  - c **¿De qué manera se debe exigir el cumplimiento a quienes se encuentran sujetos al régimen ALA/CFT?** En los casos en los que existan riesgos mayores, se deben tomar medidas reforzadas a fin de gestionar y mitigar dichos riesgos. La gama, el grado, la frecuencia o la intensidad de las medidas preventivas y de los controles que se lleven a cabo deben reforzarse en escenarios de mayor riesgo. Cuando intervienen en transacciones para un cliente que incluyen la compra y la venta de bienes

<sup>6</sup> Véase en el Glosario del GAFI las definiciones de "Actividades y Profesiones No Financieras Designadas" e "Instituciones Financieras".

<sup>7</sup> Véase la NIR. 1.

inmuebles<sup>8</sup>, se exige que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario apliquen cada una de las medidas de DDC que se enumeran a continuación<sup>9</sup>:

- i. identificar y verificar la identidad del cliente<sup>10</sup> y la identidad del beneficiario final;
- ii. comprender el propósito y la naturaleza de la relación comercial;
- iii. cuando proceda, realizar un monitoreo continuo de la relación;
- iv. identificar y verificar el origen del patrimonio y de los fondos del cliente.

Por lo general, sin embargo, en los casos en los que de la evaluación resulta que el riesgo de LA/FT es menor, el grado, la frecuencia y/o la intensidad de los controles realizados serán menos rigurosos. En los casos en los que de la evaluación se desprende que existe un nivel normal de riesgo, deben aplicarse los controles ALA/CFT estándares.

d **Consideración sobre vincularse en relaciones con el cliente:** El GAFI no exige al sector inmobiliario evitar por completo los riesgos de LA/FT. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario que han sido identificados como vulnerables al riesgo pueden continuar operando en el sector o con un tipo de cliente en particular siempre que se cuente con medidas de mitigación suficientes. En especial, incluso si los servicios que prestan a sus clientes son considerados vulnerables a los riesgos de LA/FT sobre la base de las evaluaciones del riesgo, ello no quiere decir que todos los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y todos sus clientes o servicios supongan un riesgo mayor, siempre y cuando se hayan tomado medidas de mitigación suficientes.

23. El acceso a información precisa, actualizada y objetiva sobre los riesgos de LA y FT es un prerrequisito para un EBR efectivo. La NIR. 1 (sección A, párrafo 5) exige a los países contar con mecanismos para proporcionar información apropiada sobre los resultados de las evaluaciones de riesgo a todas las autoridades competentes pertinentes, a los organismos autorreguladores, a las instituciones financieras y a las APNFD. En los casos en los que la información no esté a entera disposición —por ejemplo, cuando las autoridades competentes tienen datos inadecuados para evaluar los riesgos, no pueden compartir información de relevancia sobre los riesgos y las amenazas de LA/FT o en los casos en los que el acceso a la información está restringido—, será difícil que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario identifiquen correctamente el riesgo de LA/FT.
24. La R. 34 exige que las autoridades competentes, los supervisores y los organismos autorreguladores establezcan pautas orientativas y brinden retroalimentación a las instituciones financieras y a las APNFD —tal como aparece definido en el Glosario del GAFI— para asistir a estos sujetos en la aplicación de medidas a nivel nacional para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. Dichas pautas orientativas y retroalimentación permiten a las instituciones y a las empresas identificar los riesgos de LA/FT y ajustar sus programas de mitigación del riesgo en consecuencia.

<sup>8</sup> Esto significa que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben cumplir con los requisitos dispuestos en la Recomendación 10 tanto respecto de los compradores como de los vendedores de la propiedad inmueble.

<sup>9</sup> Véase la R. 10.

<sup>10</sup> A los efectos de esta Guía, "cliente" hace referencia tanto a los compradores como a los vendedores de propiedades inmuebles.

**Asignación de responsabilidades en función de un EBR**

25. Un régimen basado en riesgo efectivo se basa y refleja el enfoque jurídico y regulatorio de un país, las características, la diversidad y la madurez de su sector financiero y de APNFD y su perfil de riesgo. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben identificar y evaluar sus propios riesgos de LA/FT tomando en consideración los hallazgos de las evaluaciones de riesgo disponibles, familiarizándose con la evaluación de riesgo de sus respectivos gobiernos en consonancia con la R. 1 y con los marcos jurídicos y regulatorios nacionales, incluidas cualquier área de riesgo considerable y las medidas de mitigación correspondientes.
26. Se exige a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario tomar medidas adecuadas para contar con políticas, controles y procedimientos que les permitan gestionar y mitigar de manera efectiva los riesgos que se han identificado<sup>11</sup>. En los casos en los que los riesgos de LA/FT son mayores, los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben contar con medidas de mitigación adicionales y deben aplicar una debida diligencia reforzada (por ejemplo, variando el grado de monitoreo continuo reforzado) teniendo en cuenta que, al mismo tiempo, las leyes o las regulaciones nacionales podrían no prever con exactitud de qué manera deben mitigarse estos riesgos mayores.
27. Los países también pueden analizar la información fáctica proveniente de las autoridades competentes sobre el nivel de cumplimiento en el sector y sobre el enfoque empleado por dicho sector para el abordaje de los riesgos de LA/FT. Los países con sectores inmobiliarios o funciones relacionadas emergentes o los países que tienen marcos jurídicos, regulatorios y de supervisión aún en desarrollo pueden llegar a la conclusión de que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario no están completamente preparados para identificar y gestionar los riesgos de LA/FT de manera efectiva. En esos casos, puede resultar apropiado prestar una mayor atención y poner mayor énfasis en la supervisión del cumplimiento de los requisitos ALA/CFT de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, de otras APNFD y de los bancos que participan en el sector hasta que este alcance su madurez y pueda mitigar mejor los riesgos de LA/FT.

**Desarrollo de una comprensión común del EBR**

28. La efectividad de un EBR depende de una comprensión común por parte de las autoridades competentes, los supervisores y los profesionales que forman parte del sector inmobiliario respecto de lo que implica el EBR, cómo debe ser aplicado, cuáles son los riesgos, y cómo se deben afrontar los riesgos de LA/FT. Además de un marco jurídico y regulatorio que especifique el grado de discrecionalidad otorgado a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, el EBR exige a dichos profesionales abordar los riesgos identificados. Las autoridades competentes deben brindar a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario información y pautas orientativas sobre las novedades en materia de regulación —incluidas las regulaciones específicas— y sobre los riesgos evaluados a fin de ayudarlos a cumplir con sus obligaciones jurídicas y regulatorias en materia ALA/CFT. Resulta esencial facilitar la comunicación continua y efectiva entre las autoridades competentes y el sector.

---

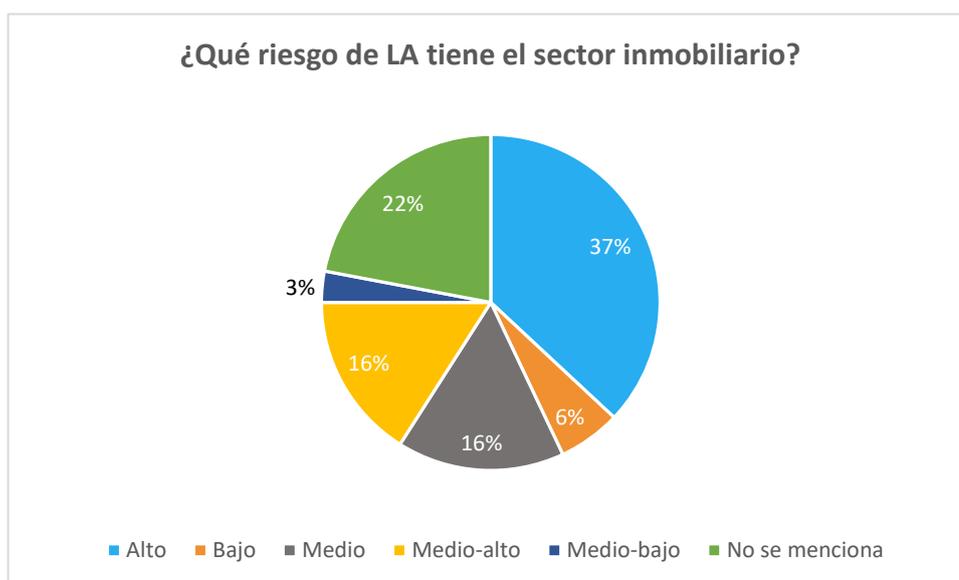
<sup>11</sup> R.1 y NIR.1.

29. Un EBR exitoso también tendrá que tomar en cuenta la superposición en la regulación de los marcos ALA/CFT para los profesionales que no forman parte del sector inmobiliario y operan en dicho sector, como el sector bancario-financiero, los abogados y los contadores. Las autoridades competentes, los supervisores y los profesionales pertinentes alcanzados por un régimen ALA/CFT siempre deben comprender sus obligaciones individuales y los riesgos de LA/FT y, a la vez, deben mantenerse al tanto del régimen regulatorio general para el sector. De manera similar, el riesgo subyacente de que se realicen actividades ilícitas puede ser mitigado previendo la inclusión en la normativa de distintos intermediarios o su inclusión en distintos puntos del proceso de la operación.

### Identificación del riesgo de LA/FT en el sector inmobiliario

30. Los datos recabados para este proyecto<sup>12</sup> indican que una numerosa cantidad de países evaluados durante la cuarta ronda de evaluaciones mutuas del GAFI identifica que el riesgo de LA/FT del sector inmobiliario es alto.

### Gráfico 2.1. Calificación del riesgo de LA/FT en el sector inmobiliario

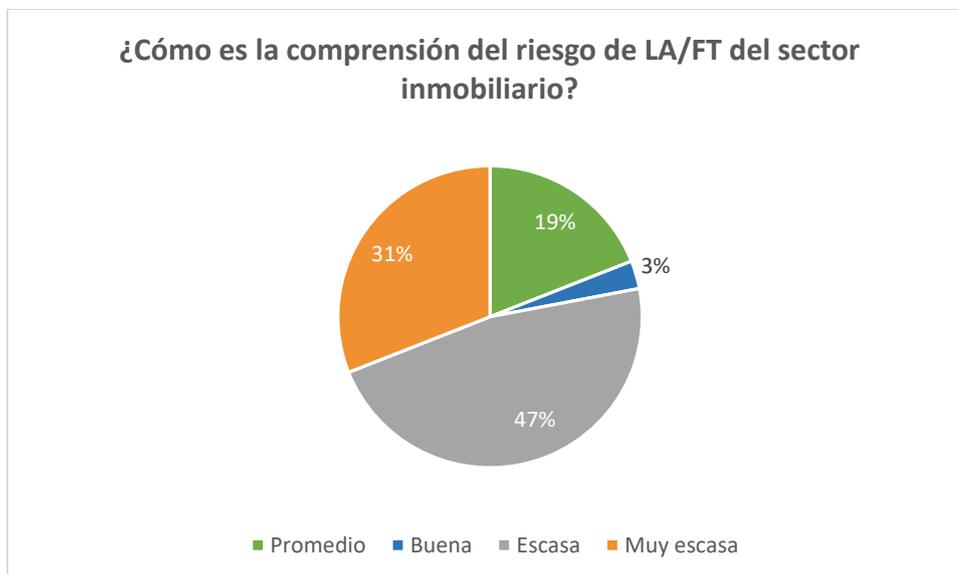


Fuente: muestra de 32 países miembro del GAFI/de organismos regionales al estilo del GAFI, GAFI, 2021

31. El 37 % de los países analizados detectó que el riesgo asociado al sector es alto, frente al 9 %, que lo consideró bajo o medio-bajo. Que los países hayan considerado alto el nivel de riesgo de LA/FT resulta útil como base para desarrollar pautas orientativas específicas y para conocer hasta qué punto se implementa el EBR.

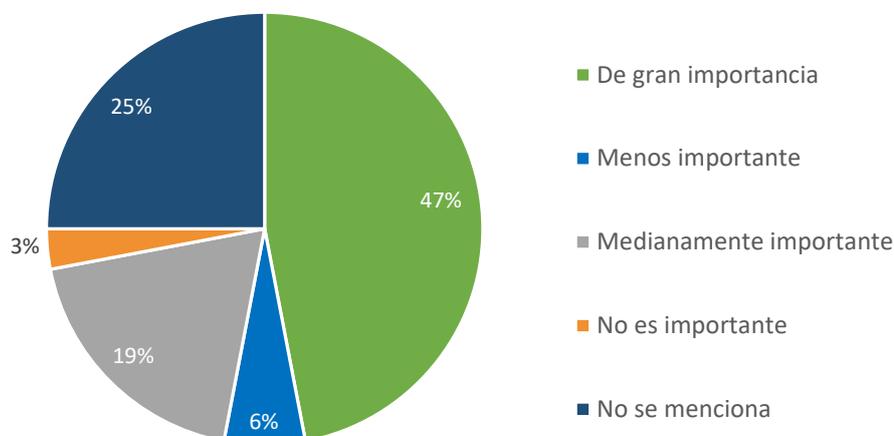
<sup>12</sup> Estos datos fueron obtenidos a través de la revisión de 32 informes de evaluación mutua del GAFI y de los organismos regionales al estilo del GAFI producidos en la cuarta ronda de evaluaciones.

**Gráfico 2.2. Comprensión del riesgo de LA/FT**



Fuente: muestra de 32 países miembro del GAFI/de organismos regionales al estilo del GAFI, GAFI, 2021

32. Asimismo, se detectó que los sectores inmobiliarios de los países tienen un escaso nivel de comprensión de los riesgos de LA/FT relevantes. Partiendo de 2021, del 78 % de los informes de evaluación mutua de la cuarta ronda analizados, se desprende que existe una calificación baja o muy baja en esta área. Los bajos niveles de conocimiento del riesgo de LA/FT del sector parecen estar vinculados principalmente con las características, el tamaño y las funciones presentes en dicho sector (empresas locales pequeñas con bajos recursos), lo que desafía a la capacidad de todos aquellos que lo integran de comprender de manera común los riesgos, las tendencias delictivas y las potenciales amenazas comunes.
33. Los datos recabados respecto de cómo comprenden los países el riesgo de LA/FT en el sector inmobiliario indican que persiste la necesidad de mejorar la implementación de los Estándares del GAFI y demuestran que existe un nivel de comprensión menor de los riesgos de LA/FT en comparación con otros sectores de APNFD y de instituciones financieras.
34. El bajo nivel de comprensión referido respecto de los riesgos de LA/FT se torna especialmente relevante cuando se lo evalúa en relación con los altos riesgos identificados en el sector.
35. La comprensión del riesgo por parte del sector inmobiliario debe ser abordada a fin de posibilitar la adopción de estrategias de mitigación adecuadas que sean aptas para responder a las amenazas específicas del sector.

**Gráfico 2.3. Ponderación del sector inmobiliario en las economías de los países**

Fuente: muestra de 32 países miembro del GAFI/de organismos regionales al estilo del GAFI, GAFI, 2021

36. La evaluación integral de los hallazgos del GAFI indica que existe una necesidad de perfeccionar las mejores prácticas y de mejorar el cumplimiento general de los Estándares del GAFI. Una implementación más sólida del EBR debe permitir a los países y también a los profesionales intervinientes en el sector inmobiliario responder a los riesgos y amenazas identificados en un modo que resulte compatible con el propio contexto, las capacidades y las necesidades de sus países.
37. La identificación de los riesgos de LA/FT en el sector inmobiliario y una clara comunicación de dichos hallazgos con el propósito de que estos puedan formar parte de una estrategia general resultan fundamentales para la efectividad general en materia ALA/CFT de los países y de los sectores regulados. Tal como se describe en la metodología del GAFI, los países con marcos regulatorios ALA/CFT efectivos se caracterizan por tener sistemas en los cuales "el riesgo de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo se comprende y, cuando corresponde, se coordinan acciones a nivel nacional para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y de la proliferación"<sup>13</sup>.
38. Tal como se indicó en distintos documentos y guías del GAFI<sup>14</sup>, el riesgo de LA/FT es intrínsecamente único para cada país y puede variar en relación con los distintos tipos de propiedad (por ejemplo, comercial, residencial u otros). Sin embargo, existen vulnerabilidades comunes en las jurisdicciones que el sector inmobiliario enfrenta debido a la preferencia de los delincuentes por la compra de bienes inmuebles con ganancias de origen ilícito, dado el valor de la propiedad como activo. La evaluación de estas compras ayuda a identificar tipologías de actividades de LA/FT.

<sup>13</sup> FATF Methodology, Immediate Outcome 1 (Metodología del GAFI, Resultado Inmediato 1) sobre Riesgo, Políticas y Coordinación. Disponible en: [www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/methodology/FATF%20Methodology%2022%20Feb%202013.pdf](http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/methodology/FATF%20Methodology%2022%20Feb%202013.pdf)

<sup>14</sup> En el Recuadro 1.1, se encuentra una lista detallada.

**Riesgos de LA/FT específicos del sector**

39. Tal como se indica en la sección anterior, un desafío que persiste en torno a garantizar la efectividad de los Estándares del GAFI para el sector inmobiliario en todos los miembros del GAFI y de los organismos regionales al estilo del GAFI es el bajo nivel de implementación de dichos Estándares, como también una baja comprensión del riesgo dentro del sector mismo. En muchos países, a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario no se les exige efectuar reportes de operación sospechosa a pesar de que estos reciben grandes cantidades de fondos —incluido dinero en efectivo— de parte de diversas fuentes provenientes de jurisdicciones o relaciones comerciales de alto riesgo. Los supervisores y otras autoridades competentes pueden no tener la capacidad de monitorear operaciones individuales o acumuladas que involucran a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario.<sup>15</sup> Esto puede dificultar la identificación de riesgos específicos de LA/FT en el sector inmobiliario. El Recuadro 2.1 reúne algunos estudios de caso de comportamientos delictivos a través del sector inmobiliario que han sido identificados (se presentan ejemplos adicionales en el Anexo A).

### Recuadro 2.1. Comportamientos delictivos a través del sector inmobiliario

- El Sr. X fue condenado en abril de 2019 por los delitos de fraude y de lavado de activos y fue sentenciado a 8 años de prisión. El Sr. X y su asociado, el Sr. Y, quien había sido condenado anteriormente por fraude, visitaron a un asesor legal (*solicitor*) para comprar una propiedad inmueble por un valor de 350.000 libras esterlinas. Luego, se modificó el nombre en el archivo del asesor legal (*solicitor*) por el del socio del Sr. Y. Entre el 18 de diciembre y el 12 de febrero de 2019, el asesor legal de X e Y recibió una serie de pagos electrónicos no solicitados en la cuenta que este operaba en sus nombres por un total de 250.025 libras esterlinas. Los fondos provenían, en su totalidad, de la cuenta bancaria de una sociedad de responsabilidad limitada (Sociedad A) en la que el socio de Y era, al momento de las operaciones, el director y el único signatario autorizado. De conformidad con las regulaciones *Money Laundering Regulations*, el asesor legal (*solicitor*) contactó al socio de Y en varias ocasiones para buscar pruebas sobre la procedencia de los fondos, pero dichas pruebas no fueron proporcionadas. El Sr. Y cambió varias veces el nombre de la propiedad que sería comprada y, finalmente, notificó al asesor legal (*solicitor*) que necesitaba que le devolviera su dinero. El asesor legal (*solicitor*) efectuó un reporte de operación sospechosa (*consent SAR*) por medio del cual solicitaba permiso para devolver el dinero al cliente. Dicho permiso no fue concedido y el dinero fue, en última instancia, decomisado por medio de la ley *Proceeds of Crime Act*. Si el asesor legal (*solicitor*) hubiera

<sup>15</sup> Transparency International, “Three Ways To Stop Money Laundering Through Real Estate”, 6 de septiembre de 2019. Disponible en: [www.transparency.org/en/news/three-ways-to-stop-money-laundering-through-real-estate](http://www.transparency.org/en/news/three-ways-to-stop-money-laundering-through-real-estate)

devuelto el pago anticipado que recibió en la cuenta que operaba en nombre de sus clientes, habría facilitado el lavado de activos.

- La Entidad E operaba como sociedad financiera de préstamo en línea punto a punto (*peer-to-peer*) en el País C hasta que las autoridades descubrieron que estaba realizando un esquema Ponzi a gran escala. Entre otros, se pretendía utilizar el producto del esquema Ponzi de la Entidad E para comprar una propiedad residencial privada en Singapur por un valor de más de \$23 millones de dólares de Singapur. Un/a agente inmobiliario/a derivó un cliente extranjero que estaba interesado en comprar una propiedad inmueble en Singapur a un/a abogado/a de Singapur para la prestación de servicios asociados a la traslación del dominio del inmueble. El/la abogado/a luego descubrió que el cliente extranjero había sido detenido en su país de origen por su vinculación con el esquema Ponzi de la Entidad E y estaba siendo investigado por fraude. El/la abogado/a y el/la agente inmobiliario/a habían sospechado que el dinero provisto por el cliente para la compra de la propiedad inmueble era de origen ilícito, pero no emitieron el reporte de operación sospechosa requerido en virtud de la norma *Corruption, Drug Trafficking and Other Serious Crimes (Confiscation of Benefits) Act*. Finalmente, la propiedad inmueble y otras ganancias correspondientes por un valor que asciende a los \$27 millones de dólares de Singapur fueron embargadas. El producto del delito fue devuelto de manera exitosa al País C.
- La Sra. X proviene de un país que no pertenece a la Unión Europea y no es residente en Francia a efectos tributarios. Quería comprar una propiedad de tres millones de euros en el sur de Francia. Durante el transcurso de la negociación, dijo que pagaría con fondos de la cuenta bancaria de su esposo, la cual se encuentra en un país considerado refugio tributario. Los trámites fueron completados por una persona humana nacida en un país (conocido por presentar riesgos de LA/FT) según la unidad de inteligencia financiera francesa (TRACFIN). Esta persona tenía un poder para firmar la escritura de la venta. Luego de realizar una investigación en bases de datos abiertas, TRACFIN descubrió que la Sra. X era la esposa de una persona expuesta políticamente que era conocida por haber cometido malversación de fondos en su país. Esta información fue corroborada por la UIF del país del cual era originaria la Sra. X. Asimismo, a esta pareja se le había realizado un congelamiento de activos.
- En febrero de 2021, un/a abogado/a inmobiliario/a de Kentucky se declaró culpable de haber lavado activos por haber comprado propiedades inmuebles con la intención de utilizar dichas compras para dar una falsa apariencia al producto de apuestas deportivas ilegales. El/la abogado/a se asoció ilícitamente con otro individuo involucrado en las apuestas ilegales para dar una falsa apariencia a los fondos de origen ilícito realizando inversiones en bienes

inmuebles comerciales. Como parte del esquema, el/la abogado/a utilizó fondos que sabía provenían de apuestas ilegales para comprar empresas que tenían propiedades inmuebles. Al momento de comprar estas propiedades inmuebles, el/la abogado/a ocultó deliberadamente la participación y la titularidad de la persona involucrada en el juego clandestino<sup>16</sup>.

- Una banda de delincuentes, integrada, en su mayoría, por extranjeros de la misma nacionalidad, creó una sociedad con el giro comercial de "compraventa de cajeros automáticos nuevos y usados", para lo cual llegó a un acuerdo con una prestigiosa institución crediticia con el propósito de operar dichos cajeros en áreas turísticas del país. Los cajeros automáticos tenían *chips* instalados que copiaban los datos de las tarjetas de crédito y de débito, con los cuales extraían efectivo. La sociedad de "cajeros automáticos nuevos y usados" generó millones en ganancias, por lo que se convirtió en uno de los operadores de "clonación" (*skimming*) más grandes del mundo. El dinero que se obtenía del fraude era integrado al sistema financiero a través de la inversión de millones en bienes inmuebles por medio de otra sociedad involucrada en la actividad inmobiliaria, de la cual el líder de la banda figuraba como representante legal. Es relevante mencionar que el líder de la banda creó varias conexiones societarias con distintas personas humanas y jurídicas (miembros de la banda) con el propósito de establecer el esquema de lavado de activos. Algunos miembros de la banda adquirieron varias propiedades inmuebles con las ganancias de origen ilícito, compraron autos y relojes de lujo, y algunos de ellos participaron en juegos de apuestas.

Fuente: el Reino Unido, Francia, los Estados Unidos de América, Singapur y México.

### Riesgos generales de LA/FT que enfrenta el sector inmobiliario

40. A los delincuentes les resultan atractivos aquellos sectores que aplican o que se cree que aplican regulaciones y medidas de mitigación menos exhaustivas, o aquellos que carecen de supervisión. La compra de bienes inmuebles permite el movimiento de grandes cantidades de fondos de una sola vez en una única operación, en contraposición con múltiples operaciones de menor valor. En muchos países, los requisitos relevantes en materia ALA/CFT son mínimos. A diferencia del sector bancario, del de seguros, de las empresas de servicios monetarios y de otros sectores, los compradores y los vendedores de bienes inmuebles no tienden a mantener una relación sostenida en el tiempo con un sujeto regulado, lo que puede generar dificultades para los supervisores y para los profesionales que forman parte del sector inmobiliario al momento de analizar conjuntos de operaciones y de identificar actividades sospechosas. Las características de las operaciones también reducen el nivel de comprensión de los perfiles del cliente y el incentivo para investigar e implementar de manera adecuada los requisitos de debida diligencia del cliente.

<sup>16</sup> IRS, "Bowling Green attorney pleads guilty to laundering over \$700 000 of illegal proceeds," (27 de febrero, 2020), [www.irs.gov/compliance/criminal-investigation/bowlinggreen-attorney-pleads-guilty-to-laundering-over-700-000-of-illegalproceeds](https://www.irs.gov/compliance/criminal-investigation/bowlinggreen-attorney-pleads-guilty-to-laundering-over-700-000-of-illegalproceeds).

41. En muchos países, son pocos los medios para determinar que la información sobre el/los beneficiario/s final/es de las operaciones inmobiliarias sea adecuada, precisa y actualizada, y en algunos no existe un requisito que exija recabar información sobre el beneficiario final o sobre el origen de los fondos utilizados para las operaciones inmobiliarias. Muchos países también carecen de mecanismos adecuados y accesibles en los cuales se pueda encontrar fácilmente información sobre los beneficiarios finales de los bienes inmuebles para fines de investigación o de análisis. La falta de transparencia en la información sobre el beneficiario final facilita que los delincuentes utilicen indebidamente a los prestanombres (*nominees*), como también a las personas y estructuras jurídicas (por ejemplo, las sociedades fantasma y los *trusts*) para ocultar su involucramiento en actividades de LA/FT.
42. En algunos países, los bienes inmuebles también presentan beneficios secundarios para los delincuentes y para las personas expuestas políticamente (PEP) corruptas, ya que, por ejemplo, son útiles para intentar conseguir una residencia y/o ciudadanía, transmiten respetabilidad social, o constituyen un bien con valor material inmediatamente disponible que puede incrementar dicho valor con el tiempo. Los bienes inmuebles suelen ser una inversión estable y un activo que aumenta su valor con el tiempo y puede generar rendimientos. Tanto las propiedades comerciales como las residenciales pueden ofrecer una herramienta atractiva para los delincuentes. Las redes delictivas y los narcotraficantes han comprado bienes inmuebles para utilizarlos como centros de suministro o como un lugar para cultivar, producir o distribuir estupefacientes ilícitos. Si bien en algunos casos los delincuentes no pueden utilizar de manera tangible los activos financieros, esto no sucede con los bienes inmuebles, lo que los hace más atractivos como herramienta generadora de ingresos de origen delictivo.
43. Una supervisión ALA/CFT exitosa del sector inmobiliario debe hacer frente al ocultamiento del verdadero beneficiario que facilitan las personas jurídicas o las estructuras jurídicas y, al mismo tiempo, debe reconocer que las personas suelen tener razones legítimas para utilizar estos vehículos para la compra de bienes inmuebles, como garantizar que se mantenga su privacidad o a efectos de la planificación tributaria.
44. En distintas jurisdicciones, algunas PEP han intentado lavar fondos de origen ilícito e integrarlos al sector inmobiliario, tanto en el sector residencial como en el sector comercial. Las PEP que utilizan indebidamente sus cargos para su enriquecimiento personal suponen un riesgo alto de LA para el sector inmobiliario y para el sector financiero en general, dadas sus conexiones con entidades gubernamentales y su posible acceso a fondos públicos.
45. Los bienes inmuebles comerciales pueden ser especialmente vulnerables al lavado de activos, debido a la utilización cada vez más frecuente de personas y vehículos jurídicos por parte de compradores y vendedores societarios que buscan estas propiedades para realizar inversiones y generar ingresos. Además, el alto valor de estas propiedades puede también hacer que sean necesarios múltiples tipos de financiamiento, lo que puede dificultar la tarea de identificar el origen de los fondos.
46. En algunos casos, los delincuentes pueden intentar falsificar información (por ejemplo, sobre la tenencia de activos y sobre los ingresos, o utilizar identidades falsas o robadas) para obtener un préstamo de un banco o de otro prestamista. En estos casos, los delincuentes pueden no tener la intención de utilizar los fondos para adquirir una propiedad inmueble sino, más bien, la de utilizar el préstamo inmobiliario con la

finalidad de dar una apariencia falsa al origen de los fondos para destinarlos a otro uso. Los fondos de origen ilícito pueden ser utilizados para saldar préstamos, por lo cual los delincuentes podrían ingresar ganancias obtenidas ilícitamente al sistema financiero. En algunos supuestos, los delincuentes pueden recurrir al sector bancario-financiero y a profesionales prestamistas cómplices para que los ayuden a conseguir una hipoteca y, en última instancia, para que los ayuden a evitar ser detectados. También, pueden buscar compradores ficticios o prestanombres (*nominees*) para obtener la hipoteca.

47. Sin embargo, en lo que respecta a las compras no financiadas, el riesgo que representan los profesionales cómplices es incluso más considerable, dada la habilidad de las partes que llevan a cabo la transacción de evitar recurrir a instituciones financieras altamente reguladas con la finalidad de obtener el financiamiento para concretar una operación inmobiliaria. Ello permite que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, a sabiendas o sin saberlo, faciliten las compras de bienes inmuebles para los delincuentes sin cumplir con las obligaciones de DDC que exigen las instituciones financieras reguladas. Este riesgo podría acentuarse en países que tienen requisitos mínimos en materia de beneficiario final.
48. Los delincuentes pueden intentar lavar fondos pagando por la propiedad inmueble un precio mayor o menor a su valor real, lo que indicaría que dicha propiedad podría ser adquirida para ser utilizada con fines ilícitos y que la operación estaría diseñada para ocultar actividades ilícitas o fondos de origen ilícito. Asimismo, la inyección de grandes cantidades de dinero lavado para comprar bienes inmuebles con escasa consideración de las implicancias puede, en algunas circunstancias, incrementar de manera considerable los costos de los bienes inmuebles, lo que crea dificultades para los compradores genuinos que buscan adquirir viviendas accesibles.
49. En muchos casos, las compras transfronterizas de bienes inmuebles también pueden conllevar riesgos más elevados para los profesionales intervinientes en el sector inmobiliario y para los supervisores, en especial, cuando el comprador procede de una jurisdicción de alto riesgo. Esto puede incluir los supuestos en los que el propósito de la operación es dudoso, esto es, cuando la adquisición no tiene como finalidad que el comprador resida en la propiedad inmueble o cuando el valor correspondiente a la operación resulta inusual para el comprador o para el mercado.

#### ***La importancia de identificar los riesgos de LA/FT para lograr un EBR exitoso***

50. Los países deben garantizar que todas las autoridades competentes y las APNFD con participación en el sector inmobiliario conozcan los riesgos específicos de dicho sector según hayan sido identificados en los ejercicios de evaluación nacional de riesgo. Los riesgos de cada país, las evaluaciones de los riesgos y las estrategias de mitigación serán específicas en función de la estructura de las autoridades competentes y del sector inmobiliario en su conjunto.
51. El sector inmobiliario no se reduce a los bienes inmuebles residenciales. Todas las profesiones que participan en las operaciones inmobiliarias con bienes tanto residenciales como comerciales, como también de cualquier otro tipo que conlleve un riesgo de LA/FT, incluidos los abogados, el sector bancario-financiero, los prestamistas, los asesores de inversiones, las empresas que prestan servicios relativos al proceso de cierre de la operación inmobiliaria (*settlement companies*), las aseguradoras y otros, deben ser tomadas en consideración al intentar identificar los riesgos asociados al sector, deben conocer la evaluación de riesgo y la estrategia nacionales, y deben participar en las estrategias de mitigación del riesgo.

52. En conclusión, el sector inmobiliario es proclive a ser utilizado indebidamente y puede ayudar a los delincuentes en sus actividades ilícitas o a lavar ganancias de origen ilícito. Un informe anterior del GAFI<sup>17</sup> identificó y realizó una reseña de varias actividades que podrían indicar, aunque no de manera concluyente, que se está frente al delito de lavado de activos a través del sector inmobiliario. Esta Guía amplía estas tipologías, que incluyen lo siguiente:
- el uso de préstamos o financiamiento crediticio complejos;
  - el uso de profesionales no financieros;
  - el uso de vehículos societarios o estructuras complejas;
  - el uso injustificado de activos virtuales;
  - la manipulación de la valuación o tasación de una propiedad;
  - el uso de instrumentos monetarios;
  - la realización de pagos en efectivo sin justificación;
  - el uso de cuentas bancarias que un profesional opera en nombre de su cliente;
  - la construcción y renovación de bienes inmuebles;
  - el uso y la compra de propiedades comerciales incompatibles con el fin comercial.

### Evaluación del riesgo de LA/FT

53. El proceso de evaluación de los riesgos debe realizarse de manera holística y debe incluir los aportes y la participación de todos los actores interesados relevantes. Una Evaluación Nacional de Riesgo (ENR) no tiene por qué ser un proceso o documento único y formal, sino que consiste en un mecanismo que permite a las autoridades competentes, a los supervisores y a las APNFD, incluidos los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, poder diseñar e implementar medidas para mitigar los riesgos identificados sobre la base de información precisa y actualizada.
54. Los responsables de formular políticas, junto con los organismos de aplicación de la ley, las UIF, las autoridades competentes designadas, los supervisores, las instituciones financieras y los representantes del sector inmobiliario, son quienes están mejor posicionados para aplicar su conocimiento y experiencia al desarrollo de un EBR que sea apropiado para el contexto particular de su país. Sus evaluaciones no serán estáticas, sino que cambiarán con el tiempo en función de cómo se desarrollen las circunstancias, de cómo evolucionen las amenazas y de cuán bien funcione la mitigación. En ese sentido, el intercambio de información y experiencia entre diferentes organismos, sujetos obligados y con el sector inmobiliario resulta importante.
55. El proceso de evaluación de los riesgos puede basarse en diferentes mecanismos que, dependiendo del contexto, facilitan una mejor comprensión de los riesgos identificados y contribuyen a reforzar las evaluaciones del riesgo. Por ejemplo:

---

<sup>17</sup> FATF, *Money Laundering & Terrorist Financing through the Real Estate Sector*, junio de 2007, párrafo 12. Disponible en: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf>

- Ya sea a través de eventos formales o informales, las organizaciones de los sectores público y privado pueden beneficiarse del intercambio de información y de las discusiones sobre los riesgos generales y específicos de LA/FT que enfrenta el sector. Este tipo de colaboración permite a las autoridades competentes conocer los riesgos identificados por el sector privado —que es el que a menudo opera los diversos sistemas y procesos expuestos al riesgo de LA/FT— al tiempo que permite el intercambio de información sobre las prioridades del país, lo que puede mejorar la habilidad del sector privado de mitigar los riesgos luego de aplicar el EBR.
  - Analizar el lavado de activos y otras actividades delictivas que ya no se encuentran bajo investigación activa, por ejemplo, el uso de estudios de caso sanitizados, permite que tanto las autoridades competentes como el sector privado identifiquen distintas tipologías de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo, lo cual posibilitaría evaluaciones y una mitigación de los riesgos relacionados más efectivas.
  - Cuando resulte pertinente y aplicable, la recopilación de datos adicionales sobre los riesgos de LA/FT de sectores específicos y sobre cuestiones vinculadas procedentes de fuentes creíbles<sup>18</sup> o de opiniones de expertos puede servir como insumo y para mejorar la evaluación y las estrategias de mitigación de los riesgos.
  - Las autoridades competentes también pueden considerar utilizar herramientas no públicas que se encuentren a su disposición para evaluar los riesgos que, en última instancia, servirán como insumo para las actividades encaminadas a abordar el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. Por ejemplo, si un tipo específico de operación se considera potencialmente riesgoso en una jurisdicción en particular —como las compras de bienes inmuebles en efectivo que superen un determinado umbral— las autoridades pueden indicar a los sujetos que participan en estas operaciones que registren información sobre la compra a fin de facilitar la recopilación de datos y mejorar la comprensión de la problemática por parte de dichas autoridades. En la medida en que resulte posible, la información de los ROS es también una herramienta esencial que las autoridades públicas pueden utilizar, puesto que son las únicas que pueden analizar estos datos confidenciales.
56. Deben desarrollarse pautas orientativas que especifiquen qué aspectos de las operaciones inmobiliarias presentan un riesgo alto. Por ejemplo, los abogados, los notarios y otros miembros autónomos de las profesiones de asesoramiento jurídico no están obligados, según la NIR. 23, a reportar operaciones sospechosas si la información se obtuvo en circunstancias en las que dicha información está debidamente amparada por el secreto profesional. El secreto profesional debe tenerse en cuenta al momento de evaluar los riesgos nacionales, dado que los profesionales del derecho a menudo participan en operaciones inmobiliarias. Resulta fundamental que los abogados y otros profesionales tengan en cuenta que el secreto profesional no

---

<sup>18</sup> Por "fuentes creíbles" debe entenderse la información producida por organizaciones internacionales y otros organismos prestigiosos y universalmente reconocidos, que ponen dicha información a disposición del público y permiten su amplio y fácil acceso. Además del GAFI y de los organismos regionales al estilo del GAFI, dichas fuentes pueden incluir, entre otras, a organismos supranacionales o internacionales como el Fondo Monetario Internacional, el Banco Mundial y el Grupo Egmont de Unidades de Inteligencia Financiera.

debe aplicarse en los casos de operaciones fraudulentas o de actividades delictivas. Si el análisis nacional de los riesgos revela que determinadas operaciones inmobiliarias en las que intervienen profesionales del derecho presentan un alto riesgo y que el secreto profesional en estos casos impide que se efectúen reportes a la UIF, quienes formulan políticas deben tomar medidas específicas para subsanar estas deficiencias, según corresponda.

57. Las pautas orientativas respecto de esta cuestión deben ayudar a las autoridades de supervisión a recopilar más información sobre casos relacionados al secreto profesional, pero también deben ayudar a los actores interesados del sector privado a evaluar y comprender sus riesgos, y a contribuir de manera adecuada a contrarrestar los riesgos altos en las operaciones inmobiliarias. Además de obtener una amplia gama de información sobre determinadas operaciones inmobiliarias, la transparencia que ello conlleva también contribuye a las tareas de mitigación de los riesgos. El Recuadro 2.2 ofrece un ejemplo de medidas de respuesta reforzadas que pueden tomarse cuando se identifican riesgos específicos.

### **Recuadro 2.2. El reporte de operación inmobiliaria sospechosa por parte de profesionales del derecho**

En su ENR, Alemania le dio al sector inmobiliario la calificación de riesgo elevado de lavado de activos. Los problemas identificados dieron lugar a un aumento del riesgo en todo el sector inmobiliario nacional. Al respecto, se identificó al secreto profesional como un factor clave.

Como consecuencia, se estableció la obligación de reportar para los profesionales del asesoramiento jurídico a fin de garantizar que el secreto profesional no impida que se efectúen ROS. A los asesores jurídicos se les exige que reporten a la UIF los siguientes hechos estandarizados en el contexto de las operaciones inmobiliarias:

- La adquisición de bienes inmuebles en relación con terceros países con alto riesgo (Unión Europea) o con países con deficiencias estratégicas (GAFI).
- Si el participante o el beneficiario final aparece en una lista en relación con una medida de sanción económica dictada por el Consejo de la Unión Europea en el campo de la política común exterior y de seguridad.
- Información incorrecta o incompleta brindada a sabiendas sobre la identidad de un participante o de un beneficiario final.
- El pago total o parcial del precio de compra utilizando efectivo o criptomonedas.
- Una discrepancia considerable entre el precio de compra y el valor real de mercado.

Fuente: Alemania

58. En última instancia, el propósito de una evaluación nacional de riesgo es aumentar los niveles de conocimiento y concientización sobre los riesgos de LA/FT, tanto del sector público como del privado, de forma tal que permita a los países y al sector privado diseñar estrategias adecuadas para abordar los riesgos. Esta debe servir como insumo para determinar cómo se aplican los recursos en consonancia con la estrategia nacional para combatir el LA/FT.

### Gestión y mitigación del riesgo de LA/FT

59. Los países deben tomar medidas reforzadas para gestionar y mitigar el riesgo de LA/FT en situaciones en que este es mayor. En las situaciones de menor riesgo, es posible aplicar medidas menos rigurosas, siempre que ello esté justificado por las evaluaciones nacionales u otras evaluaciones de riesgo<sup>19</sup>.
- Los países pueden decidir no aplicar algunas de las Recomendaciones del GAFI que exigen a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario tomar determinadas medidas, siempre que (i) se haya demostrado que existe un riesgo bajo de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo (siempre que ello ocurra en circunstancias estrictamente limitadas y fundamentadas, y se vincule a una categoría en particular de agente inmobiliario o de tipo de operación) o que (ii) una actividad financiera sea llevada a cabo por una persona humana o jurídica de manera ocasional<sup>20</sup> o muy limitada, de manera que exista un bajo riesgo de LA/FT; es decir, siempre y cuando se cumpla con las exenciones previstas en la NIR. 1.6.
  - Los países que pretendan aplicar medidas simplificadas deben realizar una evaluación para determinar si existe un riesgo menor vinculado a la categoría de clientes o de productos y para definir el alcance y la intensidad de las medidas ALA/CFT requeridas para mitigar el riesgo, siempre que se den las condiciones específicas necesarias para que resulte aplicable una de las exenciones previstas en la NIR. 1.8. Las Recomendaciones específicas del GAFI establecen de manera más detallada cómo se aplica este principio general en circunstancias particulares.<sup>21</sup> Los riesgos pueden modificarse con el paso del tiempo y deben ser monitoreados para garantizar que la calificación de bajo riesgo siga siendo válida.
60. Las autoridades de supervisión de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben ser independientes y deben contar con las herramientas adecuadas para evitar conflictos de intereses en los casos en que dicha supervisión sea llevada a cabo por los organismos autorreguladores. Deben emplear personal calificado y de confianza y deben contar con los conocimientos necesarios y con las herramientas técnicas acordes a sus responsabilidades. Del mismo modo, los proveedores de servicios que son responsables de realizar la debida diligencia del cliente, de efectuar los reportes de operación sospechosa o de monitorear las operaciones deben garantizar que tienen los conocimientos, la experiencia y los recursos necesarios para cumplir con estas

<sup>19</sup> Ello se encuentra sujeto al marco jurídico nacional que prevea la Debida Diligencia Simplificada.

<sup>20</sup> Una "operación ocasional" puede ser interpretada, en este contexto, como el uso más común que se espera que se dé a los servicios inmobiliarios, por ejemplo, para la compra de bienes con propósitos personales (es decir, residenciales) sin que existan elementos de complejidad asociados al comprador individual, la operación o la propiedad inmueble.

<sup>21</sup> Por ejemplo, la R. 10 y la NIR. 10 sobre Debida Diligencia del Cliente.

funciones. Por ejemplo, los profesionales que forman parte del sector inmobiliario a los que se les exige de manera habitual realizar una gran cantidad de averiguaciones al momento de aceptar clientes pueden considerar incorporar personal especializado, cualificado y de confianza que sea contratado y evaluado adecuada y minuciosamente (en lo que respecta a sus habilidades, conocimientos, integridad y/o antecedentes penales cuando corresponda). También es posible que dichos profesionales que forman parte del sector inmobiliario consideren utilizar las distintas opciones tecnológicas (incluida la inteligencia artificial) y los programas de *software* disponibles en la actualidad para contribuir en este sentido. Véase el Recuadro 2.3.

61. Debe fomentarse el uso de herramientas tecnológicas nuevas o innovadoras a fin de facilitar la implementación de los requisitos ALA/CFT como parte de una postura proactiva tendiente a la identificación y a la mitigación del riesgo de LA/FT. La implementación del EBR no tiene por qué suponer esfuerzos o cargas adicionales; en su lugar, debe reflejar los riesgos de LA/FT identificados y evaluados y la adecuada utilización de los recursos de mitigación.
62. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, al momento de contratar profesionales que puedan tener que desempeñar funciones en materia ALA/CFT, deben desarrollar políticas, procedimientos y controles internos, y deben examinar e investigar de manera adecuada a los postulantes a fin de garantizar altos estándares.
63. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario también deben desarrollar o contar con programas de capacitación continua. Dichos programas de capacitación también pueden ser facilitados o brindados por asociaciones profesionales que representan a los agentes y al sector inmobiliario. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben ser capacitados en consonancia con la complejidad de sus responsabilidades.

#### Recuadro 2.4. Gestión y mitigación de riesgos con herramientas electrónicas ALA/CFT en la Unión Europea. Estudios de caso de Eslovaquia y Bélgica

##### Bélgica

La llamada "herramienta ALA" (*AML tool*) fue introducida en el mercado belga en 2017 y es el resultado de la colaboración público-privada entre un desarrollador belga privado de tecnología, el *Belgian Professional Institute for Real Estate Agents*, la *Financial Intelligence Processing Unit* y el *Federal Public Service Economy*. La herramienta orienta y asesora a los agentes inmobiliarios y a otras partes involucradas en el proceso sobre el cumplimiento de sus obligaciones ALA/CFT por medio de las siguientes funcionalidades digitales clave:

- el monitoreo constante (*screening*) digital de clientes/partes contratantes con una política de aceptación clara;
- la evaluación automática del nivel de alerta y del perfil de riesgo;
- diferentes niveles de transacción;
- procedimientos de elevación a la *Property Services Regulatory Authority*;
- la posibilidad de realizar informes anuales automatizados;
- el archivo digital;
- el respaldo y reconocimiento por parte del regulador belga;
- la compatibilidad con distintas profesiones, incluidos el personal convencional y los oficiales ALA.

Esta herramienta ha demostrado ser eficiente para evaluar y mitigar los riesgos de LA/FT vinculados con posibles operaciones, lo que permite a los agentes decidir si aceptar o rechazar un contrato sobre la base de la información previa que dicha herramienta proporciona a partir de un análisis con respecto a la aceptación del cliente.

Cuando se acepta un contrato, también se calcula un perfil de riesgo, y el empleado de la oficina puede decidir si quiere aceptar dicho perfil de riesgo calculado por la herramienta sobre la base del nivel de vigilancia o si quiere informarlo al oficial ALA, quien luego podrá decidir, por su parte, si resulta apropiado aceptar los contratos o reportarlos a las autoridades locales para su evaluación.

Con las operaciones se sigue un enfoque muy similar. Cuando los perfiles tanto del comprador como del vendedor se insertan en el sistema de la herramienta, se debe responder una serie de preguntas a fin de permitirle calcular nuevamente un perfil de riesgo.

Además, los informes anuales son rellenados previamente de manera automática y pueden ser presentados a través de la herramienta, la cual también lleva un archivo digital.

En mayo de 2017, FPS Economy reconoció de manera oficial la herramienta ALA para el mercado belga. Esto significa que si la herramienta es utilizada tal como fue diseñada, se considera que el usuario cumple en materia ALA/CFT.

### **Eslovaquia**

En 2020, se introdujo en Eslovaquia una herramienta ALA de "flujo de trabajo" para agentes inmobiliarios cuya finalidad es simplificar y digitalizar las áreas de trabajo de los agentes. La herramienta tiene distintas funcionalidades electrónicas, tales como:

- la identificación electrónica del cliente (*e-ID*);

- la evaluación de riesgo, el monitoreo constante (*screening*) básico y la identificación automática del nivel de riesgo. Este primer monitoreo constante (*screening*) básico indica de manera automática si el cliente o el beneficiario final del cliente es una PEP o una persona que se encuentra en las listas de sanciones;
- la indicación automatizada de los pasos a seguir, por ejemplo, si se requiere una declaración del origen del financiamiento o cualquier otra medida y controles adicionales, brindando siempre una indicación del nivel de riesgo;
- una función de archivo para operaciones pasadas que incluye el detalle del tipo de caso, el nivel de riesgo y la fecha de finalización;
- el acceso a módulos API para empresas más grandes.

La herramienta es altamente valorada en Eslovaquia, dado que aporta efectividad y también garantiza una mejor comprensión por parte de los agentes del proceso de debida diligencia, lo cual, a su vez, se traduce en resultados altos en materia de cumplimiento. Su utilización permite que los agentes inmobiliarios puedan evaluar mucho mejor las operaciones y, por lo tanto, gestionar y mitigar los riesgos relacionados al LA. A la fecha, sin embargo, la herramienta sigue siendo un poco costosa para un gran segmento del sector, en particular, para las empresas más pequeñas.

Con la finalidad de fomentar el uso de esta herramienta y de otras similares, la *National Association of Real Estate Offices* de Eslovaquia expresó su deseo de que dicha herramienta cuente con el apoyo financiero del sector público a nivel nacional o supranacional a fin de que se amplíe el acceso en términos financieros a dichas herramientas y de que se facilite que muchos más agentes inmobiliarios puedan utilizarlas. De este modo, se incrementará la efectividad y la observancia de las normas ALA para compeler al cumplimiento.

Fuente: *European Association of Real Estate Profession (CIB Vlaanderen y NARKS, la National Association of Real Estate Offices de Eslovaquia)*

## Desafíos

64. Las vulnerabilidades al LA/FT del sector inmobiliario persisten a pesar de la implementación de un marco ALA/CFT compatible con los Estándares del GAFI. Véase el Recuadro 2.4.

**Recuadro 2.5. Desafíos identificados en el cumplimiento de las obligaciones ALA/CFT por parte del sector inmobiliario**

La Autoridad de Supervisión Financiera de Noruega detectó las siguientes falencias en el cumplimiento de la legislación antilavado de activos por parte de las agencias inmobiliarias:

Las agencias inmobiliarias adquieren su sistema de evaluación del riesgo/control de un proveedor externo y no se familiarizan de manera adecuada con la evaluación del riesgo ni con los procedimientos de trabajo y de control exigidos.

La falta de conexión/vinculación entre la evaluación del riesgo y las rutinas que se han establecido.

El sistema antilavado de activos no resulta adecuado para confirmar que la agencia no está siendo aprovechada para el lavado de activos. Ello incluye lo siguiente:

- El riesgo de lavado de activos de la agencia no ha sido evaluado o analizado, o la evaluación del riesgo es muy deficiente o no está adaptada a las características propias de la empresa.
- Las rutinas de la empresa son deficientes. Existen deficiencias vinculadas con las medidas básicas relativas al cliente, como la obtención de información sobre el propósito de la operación y sobre los beneficiarios finales o la determinación de la condición de PEP, que aún no se han subsanado.
- Existen deficiencias en las investigaciones básicas destinadas a determinar si existen circunstancias sospechosas en torno a quien efectúa el pago del precio de compra a la cuenta bancaria del cliente operada por el corredor y en torno a quien recibe los pagos.
- Se carece de rutinas para controlar el propio cumplimiento (rutinas de control) o estas son escasas. Las agencias no suelen contar con rutinas para detectar la falta de evaluación del riesgo, la falta de control de los indicios de operaciones sospechosas, ni para detectar la omisión de reportar condiciones sospechosas.
- Las investigaciones minuciosas que es necesario iniciar en los casos en los que se presentan circunstancias sospechosas no son adecuadas para confirmar o invalidar la sospecha, sino que, en muchos casos, simplemente tienen como propósito confirmar las circunstancias que generaron la sospecha.
- La utilización de sistemas de software no es garantía de que se realicen verdaderas evaluaciones de los clientes y de las operaciones antes de que dichas evaluaciones sean registradas en el sistema. Asimismo, los controles aleatorios también demuestran que no todas las medidas de control mencionadas en los procedimientos de las empresas se aplican en la práctica.

- No se proporciona capacitación en materia de lucha contra el lavado de activos al oficial de cumplimiento antilavado ni a los profesionales pertinentes, o la capacitación se limita a completar las listas de verificación (*checklists*) del sistema del *software* del agente inmobiliario y a indicar cómo debe realizarse la debida diligencia del cliente. En consecuencia, los profesionales desconocen las tipologías de lavado de activos y no pueden detectar indicios de operaciones sospechosas.
- Se asume que el conocimiento de los indicadores y de los perfiles de riesgo de FT correspondientes es escaso. También se han detectado falencias considerables en el monitoreo constante de las listas de sanciones por parte de las empresas.

Fuente: Noruega

65. El uso de la tecnología por parte de los delincuentes puede dificultar las tareas de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario encaminadas a la identificación, la evaluación y la mitigación de los riesgos de LA/FT. En su caso, dichos profesionales pueden considerar adoptar nuevas prácticas tecnológicas para facilitar sus tareas en materia ALA/CFT. En particular, la tecnología no puede dar respuesta a todos los riesgos de LA/FT que enfrentan los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, sino que debe ser utilizada junto con otros métodos y herramientas.

#### **Sistemas internacionales**

66. Más de 200 jurisdicciones de todo el mundo se han comprometido a implementar las Recomendaciones del GAFI a través de la red global de organismos regionales al estilo del GAFI y de las membresías del GAFI. Sin embargo, incluso en los casos en los que existen sistemas ALA/CFT adecuados, los países siguen siendo vulnerables al riesgo de lavado de activos y de corrupción. Las diferencias que existen en la legislación y en la implementación entre los países también pueden crear otras vulnerabilidades y brechas debido a que, por ejemplo, algunos países no aplican requisitos de debida diligencia al sector o tienen otras deficiencias y factores que generan riesgos en sus marcos.
67. También existen diferencias en los países con respecto a los destinatarios de las obligaciones ALA/CFT. Algunos profesionales que forman parte del sector inmobiliario no están sujetos a ningún tipo de requisito porque las medidas ALA/CFT resultan aplicables a otros profesionales, como los abogados y los contadores, mientras que otros países pueden poner en cabeza de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario la obligación de identificar tanto al comprador como al vendedor.
68. Los países deben garantizar que los delincuentes no aprovechen las inconsistencias en materia legislativa o regulatoria que existen en las distintas jurisdicciones. De manera similar, los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben familiarizarse con los requisitos ALA/CFT de los países en los que se encuentran los clientes o en los que tienen origen su patrimonio o sus fondos, a fin de evitar que las lagunas del derecho menoscaben la efectividad en materia ALA/CFT.

#### **Características del sector inmobiliario**

69. Las ventas de propiedades suelen ser operaciones ocasionales, más que relaciones comerciales que resultan en la transferencia habitual de fondos. La mayoría de los

compradores buscan una o dos propiedades en toda su vida y, en consecuencia, no suelen entablar una relación continua con su agente. Esto hace que el monitoreo continuo sea un medio menos importante para identificar operaciones sospechosas.

70. Debe ponerse mayor énfasis en comprender el propósito de la operación ocasional y el origen de los fondos. Esto debe mejorar la comprensión de la operación en particular por parte del sujeto regulado y su habilidad para detectar señales de alerta en la operación y, en última instancia, debe contribuir a brindar sustento a las acciones de los supervisores y de los organismos autorreguladores.

### **Supervisión y regulación**

71. Las dificultades de la supervisión —en particular, el bajo nivel de implementación de las obligaciones ALA/CFT por parte de los diferentes sectores en las distintas jurisdicciones y el inexistente o poco frecuente reporte de operaciones sospechosas— se traducen en un escaso reporte por parte del sector inmobiliario de algunos países. Esto, a su vez, plantea un desafío para las habilidades de los supervisores en lo que respecta a comprender los riesgos y a brindar una retroalimentación de relevancia sobre la implementación del EBR. Ello también tiene un impacto negativo evidente en las acciones para compeler al cumplimiento.
72. El carácter fragmentado pero también amplio del sector inmobiliario torna dificultoso mantener un cumplimiento uniforme de las obligaciones mínimas en materia ALA/CFT. En particular, la presencia de una gran cantidad de estudios que prestan servicios diversos genera una interpretación muy desigual de las obligaciones ALA/CFT a nivel operativo.

### **Recuadro 2.6. Desafíos en materia de supervisión**

#### **Delitos laborales en Noruega**

Los delitos laborales son actos que violan la normativa noruega sobre los salarios y el empleo, las prestaciones, los impuestos y las cargas tributarias. Estos delitos suelen ser organizados y generan la explotación de los trabajadores, la distorsión de la competencia y el menoscabo de la estructura social.

Las agencias inmobiliarias tienen, habitualmente, clientes vinculados con sectores de alto riesgo en los que los *delitos laborales* son algo común. Si bien los agentes inmobiliarios verifican de manera habitual en distintos registros públicos que las empresas estén registradas, ello no resulta suficiente para detectar todos los indicadores de delitos laborales.

En los casos en los que las agencias inmobiliarias participan en la venta de bienes inmuebles que se encuentran en construcción, estas pueden obtener una declaración personal de parte del cliente o del subcontratista que confirme que se cumple con los impuestos y con las disposiciones legales. Sin embargo, la Autoridad de Supervisión Financiera considera que es poco probable que los desarrolladores brinden en esas declaraciones respuestas honestas que indiquen o sirvan para identificar actividades sospechosas.

En los casos en los que el comprador cometió un delito laboral, la Autoridad de Supervisión Financiera asume que un enfoque basado en riesgo aplicado a los compradores provenientes de sectores de alto riesgo (como el sector de la construcción, los restaurantes o la vida nocturna, el del mantenimiento de automotores, etc.) implica que las agencias inmobiliarias deben implementar medidas para determinar el origen de los fondos. No obstante, la Autoridad de Supervisión Financiera reconoce que las investigaciones no detectarán los delitos laborales subyacentes por los desafíos que estos traen aparejados.

La Autoridad de Supervisión Financiera reconoce que la detección de los delitos laborales en la práctica presupone la colaboración interdisciplinaria entre una serie de organismos públicos, esto es, las autoridades de fiscalización laboral, la policía y la autoridad tributaria, y que, ante la falta de documentación concreta que se pueda verificar, las agencias inmobiliarias no podrán detectar delitos tal como sería deseable.

Fuente: Noruega

### **Reportes de operación sospechosa**

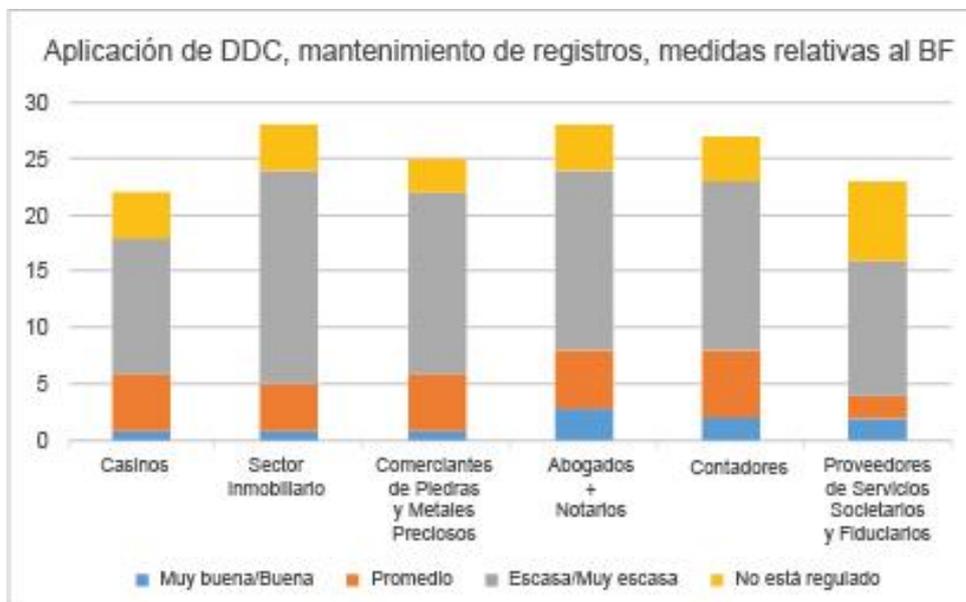
73. Las discrepancias entre los marcos jurídicos y las regulaciones implican que a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario no se les exija efectuar reportes de operación sospechosa en determinadas jurisdicciones, mientras que en otras se les exige reportar<sup>22</sup> cuando existen fundamentos razonables para sospechar que una operación está vinculada con un delito de LA/FT.
74. Como consecuencia de los escasos reportes efectuados por el sector en determinadas jurisdicciones, la identificación de actividades de LA/FT puede resultar una tarea compleja para los supervisores o para las autoridades competentes. Esto, a su vez, puede generar dificultades en su capacidad de brindar retroalimentación de manera directa al sector sobre los tipos comunes de actividades sospechosas que ocurren dentro de dicho sector o sobre la calidad de los ROS, lo que incluye dar a conocer la función de los ROS en las investigaciones o en los procesamientos por LA/FT. Ello también puede incidir en las evaluaciones del riesgo.

### **DDC y acceso a información sobre el beneficiario final**

75. El nivel de implementación de las medidas de DDC y las relativas al beneficiario final por parte del sector inmobiliario es bajo si se lo compara con el de otras APNFD evaluadas durante la cuarta ronda de evaluaciones mutuas del GAFI.

<sup>22</sup> Tal como lo exige la R. 23 del GAFI.

**Gráfico 2.4. Implementación de las obligaciones de DDC, Mantenimiento de Registros e Información sobre el Beneficiario Final por parte del sector inmobiliario en comparación con otros sectores**



Fuente: muestra de 32 países miembro del GAFI/de organismos regionales al estilo del GAFI, GAFI, 2021

76. Los desafíos en torno a la DDC y al beneficiario final dentro del sector inmobiliario suelen estar relacionados con las características propias de la empresa y con los distintos obstáculos que pueden surgir en relación con la verificación del beneficiario final.
77. Estos desafíos suelen estar asociados a las funciones específicas que desempeñan los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y a su posible incompatibilidad con el proceso vinculado a la recolección de información de DDC. A ello se suman otros factores como el tipo de operación, las limitaciones de tiempo y el carácter *ad hoc* de las operaciones.
78. Además, dada la cantidad de intermediarios que intervienen en una operación inmobiliaria, el sector puede depender de terceros para llevar a cabo la debida diligencia. En algunos casos, los intermediarios que intervienen en operaciones inmobiliarias pueden no estar sujetos a obligaciones en materia ALA/CFT (como los corredores hipotecarios, etc.). En última instancia, esto puede limitar la capacidad del sector de conocer todos los elementos de las operaciones.
79. El uso de efectivo para la compra de bienes inmuebles en algunos mercados a veces dificulta todavía más estos esfuerzos inconexos si dicho uso de efectivo excluye los requisitos específicos de DDC vinculados con la aceptación de clientes, por ejemplo, cuando un posible comprador se postula para obtener una hipoteca.
80. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario también enfrentan desafíos al momento de obtener información de DDC de parte de los clientes, ya que estos pueden mostrarse reacios a confiarles información personal, a diferencia de lo que sucede con los bancos y con los profesionales independientes del derecho. Esto puede deberse a razones

culturales o al desconocimiento de la función que desempeñan los profesionales que forman parte del sector inmobiliario en los regímenes ALA/CFT.

81. Los profesionales que actúan solo en nombre de una de las partes (por ejemplo, el comprador) también pueden afrontar dificultades a la hora de obtener información de la contraparte (el vendedor) como consecuencia de prácticas tradicionales que pueden no dar lugar a mucha interacción entre las partes o de la renuencia a solicitar información por miedo a que alguna de ellas pierda interés en proceder con la operación.
82. Cuando los compradores y los vendedores recurren a abogados para que los representen en una operación inmobiliaria, los profesionales que forman parte del sector inmobiliario pueden tener dificultades al momento de acceder a la información sobre el beneficiario final y a otra información debido al secreto profesional entre abogado y cliente que los marcos nacionales permiten.
83. Además, la utilización de prestanombres (*nominees*) y de estructuras complejas para efectuar compras y ventas dificultará todavía más el cumplimiento de los requisitos de DDC, especialmente si en la operación se utiliza efectivo. Estos acuerdos pueden impedir que el sector cuente con información sobre el beneficiario final y pueden constituir, en algunos casos, un obstáculo para las autoridades de aplicación de la ley y los supervisores que buscan acceder a esta información de manera oportuna.
84. Puede resultar más difícil para los profesionales que forman parte del sector inmobiliario obtener la información requerida sobre el comprador de una propiedad en los lugares sumamente deseados en los que hay muchos compradores extranjeros que en los casos en los que los compradores están dentro de la jurisdicción en la que se encuentra la propiedad inmueble. Esto puede deberse a cuestiones vinculadas con la privacidad y la protección de los datos, al desconocimiento del sistema jurídico o de las normas sociales del comprador, a la renuencia de los compradores, entre otras razones.
85. Los bienes inmuebles comerciales presentan desafíos que se suman a los descritos anteriormente debido al carácter complejo de sus operaciones. A diferencia de las operaciones que involucran bienes inmuebles residenciales en las que hay dos partes — un comprador y un vendedor— en las operaciones que involucran bienes inmuebles comerciales suelen participar varias partes en distintas etapas de la operación por los acuerdos de financiamiento que se necesitan para concretar estas operaciones. Además, en comparación con el mercado de bienes inmuebles residenciales, en este tipo de operaciones suelen participar tanto personas humanas como personas jurídicas. Ello representa una oportunidad para que estas sean utilizadas indebidamente y permite ocultar al comprador y al vendedor, sumado al hecho de que a menudo se suelen utilizar otras APNFD, como los abogados y los contadores, lo que agrega otra dificultad para llevar a cabo una DDC efectiva y obtener información sobre el beneficiario final.

### **Estructuras societarias anónimas**

86. Las diferencias en la normativa que regula las estructuras jurídicas de los distintos países suelen generar que las sociedades fantasma y los *trusts* ubicados en jurisdicciones que promueven el secreto financiero puedan adquirir propiedades inmuebles en el extranjero, lo que intensifica el riesgo de lavado de activos.
87. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben tomar en consideración los riesgos cuando el cliente es una estructura societaria anónima *offshore* o cuando es una sociedad que permite la utilización de accionistas nominales. Muy a menudo estas sociedades son constituidas en países en los que no se exige

registrar ni informar la estructura de titularidad o de control de dicha sociedad, lo que dificulta aún más determinar la identidad del verdadero beneficiario de la sociedad o de la licitud del origen de los fondos.

88. Independientemente de las regulaciones aplicables, los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben aplicar el EBR como parte de su debida diligencia y deben exigir que se identifique a los beneficiarios finales en todas las operaciones que corresponda.

### ***Personas expuestas políticamente***

89. El término "persona expuesta políticamente" se suele utilizar en el sector financiero para referirse tanto a nacionales como a extranjeros que desempeñan o desempeñaron funciones públicas relevantes, como también a sus familiares directos y allegados. En virtud de sus cargos públicos o de sus relaciones, algunas PEP pueden acceder a fondos públicos sobre los cuales pueden obtener un control personal ilícito o sin autorización, y que constituirían el producto de la corrupción o de otra actividad ilícita, o bien pueden utilizar su influencia política para enriquecerse de manera ilegal. En consecuencia, las PEP pueden presentar un riesgo mayor en comparación con otros clientes. Esta amenaza se acentúa todavía más por el hecho de que ha habido casos en muchas jurisdicciones en los que las PEP utilizan los bienes inmuebles como una forma de canalizar las ganancias de origen ilícito vinculadas con la corrupción, el cohecho, el LA/FT y con otras actividades financieras ilícitas. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben ser conscientes del elevado riesgo que traen aparejadas las PEP al momento de asistir a sus clientes en la compra y la venta de propiedades inmuebles.

### ***Activos virtuales***

90. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario pueden tener dificultades al momento de cumplir con sus obligaciones de debida diligencia del cliente si un comprador o un vendedor utiliza activos virtuales (AV). En algunos casos, la identificación del origen de los fondos puede ser una tarea compleja para los profesionales que forman parte del sector inmobiliario. Los AV pueden facilitar las relaciones comerciales no presenciales y pueden ser utilizados para mover fondos de manera rápida por todo el mundo, a veces sin un intermediario financiero. Además, facilitan la realización de una variedad de actividades financieras —desde servicios de transferencia de efectivo o valores hasta actividades relacionadas con títulos valores, *commodities* o derivados, entre otras. Las compras de bienes inmuebles efectuadas utilizando AV también deben ser consideradas sujetas a los requisitos en materia ALA/CFT, tal como si se estuviera utilizando moneda fiat. Sin embargo, si los profesionales que forman parte del sector inmobiliario no pueden mitigar el riesgo, por ejemplo, a través de la identificación y verificación del cliente o de la verificación del origen de los fondos, debido a la naturaleza de los AV, estos deben evaluar cuidadosamente los riesgos de dicha operación y deben garantizar que cuentan con procedimientos alternativos para mitigar estos riesgos de manera adecuada.

### ***Bienes inmuebles de lujo***

91. Si bien los profesionales que forman parte del sector inmobiliario pueden afrontar riesgos de LA/FT en todos los tipos de operaciones inmobiliarias, estos pueden afrontar riesgos elevados en las operaciones que involucran bienes inmuebles de lujo. Estos tipos de operaciones suelen involucrar propiedades de un mayor valor, lo que

puede permitir a los delincuentes colocar en ellas mayores cantidades de fondos que lo que usualmente sería posible respecto de propiedades inmuebles de menor valor, o simplemente, pueden posibilitar que lleven el estilo de vida que desean. Por lo tanto, estas propiedades inmuebles pueden resultar más atractivas para lavar activos o financiar el terrorismo. Este riesgo se acentúa todavía más si se tiene en cuenta que, habitualmente, los compradores de estas propiedades inmuebles pueden utilizar personas jurídicas e intermediarios con el objetivo de ocultar y/o proteger la privacidad de dicho comprador. En consecuencia, los profesionales que forman parte del sector inmobiliario pueden no tratar de manera directa con los compradores y los vendedores, y ello puede complicar las tareas de verificación de la identidad del cliente, la del beneficiario final y el origen de los fondos utilizados para la operación. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben tener en cuenta estos factores al momento de evaluar los riesgos que traen aparejados los bienes inmuebles de lujo.

### **Financiamiento del terrorismo**

92. Las operaciones que tienen como propósito financiar el terrorismo suelen ser especialmente difíciles de identificar. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben consultar las listas nacionales de indicadores de riesgo sobre el financiamiento del terrorismo. Dadas la variedad y la cantidad de indicadores en los que puede basarse una sospecha de financiamiento del terrorismo, resulta esencial que cualquier motivo de sospecha sea corroborado realizando investigaciones. Por ejemplo, el hecho de que una persona quiera transferir los fondos obtenidos a partir de la venta de una propiedad inmueble a un país de alto riesgo puede no bastar para sospechar que se está financiando el terrorismo. Sin embargo, si de la debida diligencia se desprende que el cliente tiene vínculos con una organización terrorista, entonces efectivamente existen razones de peso para sospechar. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben conocer los indicadores de FT en el marco de sus tareas de implementación de los requisitos ALA/CFT.

### **Profesionales intermediarios intervinientes (*gatekeepers*)**

93. Los agentes inmobiliarios pueden depender de una gran variedad de profesionales, entre ellos, los profesionales intermediarios intervinientes (*gatekeepers*)<sup>23</sup>, que se rigen por distintas regulaciones y tienen distintas obligaciones en materia antilavado de activos.
94. En los casos en los que en una operación inmobiliaria hay varios profesionales intermediarios intervinientes (*gatekeepers*), los profesionales que forman parte del sector inmobiliario pueden depender de ellos para llevar a cabo la debida diligencia requerida. Sin embargo, puede que estos profesionales intermediarios intervinientes (*gatekeepers*) no estén sujetos a obligaciones ALA/CFT lo suficientemente rigurosas, lo cual puede complejizar las tareas de verificación de la información sobre el beneficiario final y sobre el origen de los fondos. Es posible que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario no puedan verificar por sí mismos la información y que solo puedan acceder a datos incompletos sobre las operaciones.

---

<sup>23</sup> Profesionales especializados en el ámbito jurídico y financiero, como los abogados, los asesores de inversiones y los contadores, que tienen conocimientos específicos que pueden ser utilizados indebidamente para facilitar los esquemas de lavado de activos.

95. La dependencia de los profesionales intermediarios intervinientes (*gatekeepers*) puede representar un desafío adicional para la implementación de los requisitos ALA/CFT y para la adecuada comprensión de los riesgos de LA/FT por parte de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario.

## TERCERA PARTE: PAUTAS ORIENTATIVAS PARA ACTORES DEL SECTOR PRIVADO

96. Estas pautas orientativas específicas para el sector privado están dirigidas principalmente a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario cuando intervienen en operaciones para sus clientes vinculadas con la compra y la venta de bienes inmuebles.
97. Estas pautas orientativas deben ser consideradas dentro de cada contexto específico. Por ejemplo, las empresas pequeñas o los profesionales que forman parte del sector inmobiliario que llevan a cabo estas funciones sin la asistencia de especialistas deben garantizar que cumplen con los requisitos legales y regulatorios del país y, al mismo tiempo, deben tomar medidas para implementar estas mejores prácticas de forma tal que resulte viable en función del tamaño de su empresa.

### Evaluación del riesgo

98. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben comprender de qué modo su empresa podría estar expuesta a los riesgos de LA/FT y deben garantizar que se diseñen e implementen sistemas para abordar estos riesgos.
99. Una evaluación del riesgo ayudará a identificar los riesgos de LA/FT a los cuales la empresa estaría expuesta durante el curso de sus actividades. Una evaluación del riesgo documentada debe incluir las tipologías actuales y emergentes de LA/FT y debe analizar de qué forma pueden incidir en la empresa. La evaluación del riesgo debe mantenerse actualizada y debe analizar las siguientes áreas y otras que se consideren relevantes:
  - Los riesgos geográficos, tales como las zonas de operación y los países identificados como de alto riesgo por el GAFI u otras autoridades nacionales o regionales.
  - Los riesgos del cliente, prestando especial atención a otras partes que intervengan en la operación y a los beneficiarios finales subyacentes.
  - Los riesgos de la operación, incluidos los métodos de financiamiento y los canales de distribución.
100. Las empresas inmobiliarias deben recurrir a su evaluación de los riesgos inherentes a su actividad en relación con los clientes y los servicios prestados, y deben tener en cuenta la gama completa de circunstancias vinculadas a un cliente o a un comprador sobre la base de las inquietudes o sospechas del agente inmobiliario o del comportamiento general de los clientes —especialmente aquellos que son indicativos de riesgos mayores.
101. La evaluación del riesgo debe seguir un enfoque que contemple el tamaño de la empresa de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, el valor financiero de las operaciones en las que interviene el estudio inmobiliario, cómo este se involucró en la operación inmobiliaria, así como las características de la operación

en sí misma (si se trata de una compra en el extranjero o si comprende bienes inmuebles comerciales o residenciales).

102. Otros bancos y APNFD que intervienen en el sector inmobiliario deben adoptar un EBR que tenga en cuenta su exposición a los riesgos de LA/FT del sector y las cuestiones detalladas con anterioridad, pero de forma tal que resulte coherente con sus tareas generales encaminadas a adoptar un EBR para sus funciones.

### Categorías de riesgo<sup>24</sup>

103. Cuando una empresa inmobiliaria se encuentra realizando la identificación de los potenciales riesgos a los que puede estar expuesta, las principales categorías de riesgo pueden incluir:

#### **Factores geográficos**

- Al momento de identificar los riesgos de otros países o los riesgos de las áreas geográficas, incluida la procedencia tanto de las personas jurídicas como de las personas humanas, los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y otros sujetos obligados que corresponda deben determinar si existe un riesgo alto analizando los siguientes factores geográficos:
- La efectividad del régimen ALA/CFT del país, y si ha sido identificado por tener deficiencias.
- El nivel y las características tanto de las amenazas como de las vulnerabilidades de relevancia para el sector inmobiliario en la jurisdicción de que se trate.
- El nivel de transparencia jurídica y de cumplimiento de los marcos jurídicos vigentes en los casos de los países que han sido identificados por carecer de leyes y regulaciones ALA/CFT adecuadas.
- Si un país está sujeto a sanciones, bloqueos económicos u otras medidas similares dispuestas por organizaciones internacionales como las Naciones Unidas.
- Dónde está ubicada la propiedad inmueble.
- Dónde están situados el comprador y el vendedor y cuál es el propósito y la naturaleza de la relación comercial dentro del país.
- Si los fondos se generaron en el extranjero y si la relación comercial se llevó a cabo sin encuentros presenciales.

#### **Riesgo del cliente**

104. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, junto con los bancos, deben analizar el nivel de riesgo asociado a sus clientes, incluidas las situaciones de mayor riesgo:
- Si el comprador o el vendedor proviene de un país de alto riesgo identificado por fuentes creíbles, por ejemplo, por ser cómplice en actos de corrupción, en la

---

<sup>24</sup> Los factores para tener en cuenta que se detallan en esta sección son meramente enunciativos, y es posible que existan otros que pueden resultar relevantes según el caso.

delincuencia organizada o en fraudes graves, o por financiar o brindar apoyo a actividades terroristas en las que operan organizaciones terroristas designadas.

- Si el cliente está incluido en alguna lista de sanciones financieras dirigidas o si está sujeto a sanciones, bloqueos económicos u otras medidas similares dispuestas por organizaciones internacionales como las Naciones Unidas.
- Si el comprador se encuentra participando en algún programa de ciudadanía por inversión vinculado con la compra de bienes inmuebles.
- Si el cliente tiene conexiones con sectores asociados a riesgos de LA/FT.
- El origen de los fondos no se encuentra justificado o resulta inusual y su verificación no es posible.
- Cómo inicia y cómo se desarrolla la relación comercial, lo que incluye las inconsistencias en el comportamiento del cliente y la evitación del contacto cara a cara en situaciones inusuales<sup>25</sup>.
- La utilización de intermediarios o personas jurídicas para resguardar la identidad de una persona o para ocultar su participación en la operación.
- La utilización de sociedades extranjeras para la compra de bienes inmuebles.
- El cliente presiona de manera excesiva o tiene un apuro inusual por concretar rápidamente la operación.
- El perfil del cliente no se ajusta a la operación por el valor de la propiedad inmueble.
- Un grupo de compradores con perfiles similares que compran construcciones a estrenar o propiedades en pozo (fraude hipotecario organizado).
- Si el cliente se negó o se mostró renuente a brindar la información o la documentación solicitadas para la debida diligencia del cliente o si brindó información falsa o imprecisa (esto es, domicilios incompletos, utilización de domicilios comerciales, etc.).
- Un cambio repentino 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.
- La utilización de estructuras jurídicas complejas que pueden ocultar al beneficiario final, lo que incluye clientes que son sociedades, *partnerships* o *trusts* o una combinación de ellos, en particular, cuando la estructura jurídica y corporativa de la entidad que es cliente y la titularidad y el control de dicha estructura resultan inusuales a los fines de la operación.
- La reputación y el perfil del cliente, y si existen artículos periodísticos desfavorables u otra información negativa proveniente de una fuente confiable sobre el propietario o el beneficiario final.

---

<sup>25</sup> Por ejemplo, se deben analizar los medios utilizados para establecer la relación. Las operaciones no presenciales pueden plantear mayores riesgos si no se cuenta con las herramientas adecuadas de mitigación.

- Si el propietario, el beneficiario final u otra persona conocida públicamente por ser allegada fueron condenados o se sospechó que fueron cómplices en alguna actividad de LA/FT.
- La empresa ya había sospechado del cliente o del beneficiario final y había efectuado un reporte de operación sospechosa, o recabó información durante el curso de la relación comercial que pone en duda la integridad y las motivaciones del cliente o del beneficiario final.
- El cliente o el beneficiario final tiene conexiones políticas y reviste la condición de PEP, o el cliente o el beneficiario final tiene otros vínculos con una PEP o con personas que tienen un cargo político o público relevante.
- Además, los abogados pueden considerar evaluar a los clientes que utilizan sus servicios para realizar operaciones inmobiliarias en los casos en los que la intervención de un abogado no es habitual y se pueda estar buscando mantener el anonimato, ya sea real o aparente, para la compra y la venta de bienes inmuebles con fines ilícitos.
- Debido a su conocimiento de las operaciones inmobiliarias y de los detalles financieros relativos a estas operaciones, los notarios también pueden analizar si la utilización de un abogado presenta un riesgo de LA/FT.

### Recuadro 3.1. Desafíos específicos asociados a las estructuras de titularidad complejas

La fragmentación del mercado inmobiliario y los cambios en la titularidad de los bienes inmuebles fueron identificados como desafíos considerables para la capacidad del sector inmobiliario de mitigar los riesgos de LA/FT.

Históricamente, los propietarios de los bienes inmuebles han sido personas humanas o jurídicas que compraban propiedades con fines residenciales o comerciales específicos. En la actualidad, es común que las sociedades, los fondos de inversión y las entidades creadas específicamente para desarrollar y gestionar bienes inmuebles compren propiedades inmuebles. Estas sociedades y vehículos de inversión pueden utilizar fondos provistos por terceros para efectuar estas inversiones destinadas a fines comerciales. A menudo, estas inversiones se desarrollan en varias entidades corporativas creadas con el único propósito de facilitar operaciones específicas.

La creciente presencia de estos inversores privados y de las entidades societarias y jurídicas conexas que se utilizan para facilitar sus actividades de inversión suelen dificultar que los agentes inmobiliarios conozcan de manera precisa a las partes que desean comprar o vender bienes inmuebles. Además, a estas mismas entidades les puede resultar difícil garantizar que se cumplen las obligaciones en materia ALA/CFT si dependen de terceros para la gestión de las distintas estructuras societarias y jurídicas —una práctica común en el sector inmobiliario corporativo— dada la imposibilidad de conocer los activos que estas entidades controlan nominalmente.

Fuente: España

**Riesgos de las operaciones**

105. Dado que las prácticas de financiación varían según el país, particularmente están quienes efectúan operaciones en efectivo de manera habitual y quienes participan en la obtención, el procesamiento o el perfeccionamiento de préstamos, hipotecas o instrumentos financieros, las empresas inmobiliarias y otras APNFD deben garantizar que su evaluación del riesgo se ajuste a sus propias prácticas comerciales y deben considerar los siguientes factores relacionados con la financiación, que pueden indicar que una operación es de alto riesgo:

- La 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 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.
- La utilización de efectivo en una venta rápida, los intercambios de efectivo directamente entre el vendedor y el comprador, lo que incluye el pago de señas en efectivo o una única operación de gran tamaño efectuada en efectivo.
- La realización de la totalidad del pago o de una parte en efectivo o en moneda extranjera sin una justificación válida (por ejemplo, por una relación personal o profesional con la moneda) o un comprador que no revela el origen de los fondos para una operación inusualmente grande en efectivo o en moneda extranjera.
- 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.

- Operaciones en las que se verifican estructuras de titularidad complejas o en las que se oculta al beneficiario final.
  - 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.
  - El cliente solicita que se envíe el producto de una venta o de un alquiler a una jurisdicción de alto riesgo o a un tercero que, en apariencia, no tiene conexión con la operación.
  - Los clientes le solicitan a una empresa inmobiliaria que conserve una gran cantidad de dinero en las cuentas bancarias que esta 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.
  - Operaciones que involucran la transferencia indirecta de propiedades inmuebles, o la transferencia de propiedades inmuebles entre personas o entidades en las que el dinero no cambia de manos, y la constitución de derechos en virtud del régimen del *equity* sobre propiedades inmuebles.
106. Los bancos pueden estar en una buena posición para responder a estos tipos de riesgos de LA/FT gracias a su acceso a la información sobre el cliente y el pago relacionada con la compra de bienes inmuebles cuando dichas compras se efectúan utilizando sus servicios. En particular, pueden reportar operaciones sospechosas que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y otros pueden no advertir. Además, pueden cerrar cuentas problemáticas y pueden realizar un análisis agregado, dado que poseen otra información del cliente. Los bancos también pueden abordar el uso indebido de las hipotecas por su condición de instituciones prestamistas, lo que las coloca en una posición ideal para filtrar cualquier actividad que presente indicios de LA/FT.
107. Si bien los prestamistas hipotecarios, que están separados de los bancos, pueden no tener el mismo conocimiento de los datos sobre cuentas y pagos que los bancos sí conocen, estos prestamistas sí conocen detalles financieros y sobre el beneficiario final que les brindan quienes desean obtener una hipoteca. Ello torna a los prestamistas hipotecarios actores claves en los esfuerzos en materia ALA/CFT para el sector, dado que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y que prestan servicios similares no podrán acceder a esta información y evaluarla para detectar riesgos de LA/FT. Además, la facultad de los prestamistas hipotecarios de determinar la aprobación de hipotecas los coloca en una posición efectiva para abordar de manera inmediata cualquier riesgo de LA/FT, ya que pueden decidir no aprobar ciertas hipotecas que pueden presentar indicios de LA/FT.
108. En términos más generales, en los países en los que el sector inmobiliario presenta riesgos altos, los actores del sector privado deben tener a su disposición pautas orientativas específicas que indiquen qué aspectos de las operaciones inmobiliarias deben ser considerados de alto riesgo. Estas pautas orientativas tienen como propósito garantizar que los profesionales que forman parte del

sector inmobiliario evalúen de manera adecuada los riesgos de la operación, que se reporten a la UIF o a otras autoridades competentes los aspectos que presentan un riesgo alto, y que los asesores jurídicos puedan reportar cuando no se vean impedidos de hacerlo por el secreto profesional, siempre teniendo en cuenta los límites del secreto profesional cuando se trata de actividades delictivas o fraudulentas. Véase el Recuadro 2.2 presentado anteriormente que describe ejemplos de cómo deben responder los países en los casos en los que se identifican riesgos altos.

### Documentación de las evaluaciones del riesgo

109. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben tener una buena comprensión de los riesgos de LA/FT que pueden existir en sus actividades comerciales y que pueden presentar sus clientes. Asimismo, deben documentar estos riesgos y calificar su nivel a través de un proceso de evaluación del riesgo exhaustivo. Documentar y evaluar los riesgos de LA/FT del sector es importante para el desarrollo y la implementación de medidas de mitigación.
110. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario pueden estar incumpliendo sus obligaciones en materia ALA/CFT si solo utilizan un enfoque de lista de verificación (*checklist*) para llevar a cabo su evaluación del riesgo, en especial, cuando existen otros claros indicadores de una posible actividad ilícita. En este sentido, se recomienda utilizar un enfoque de fuentes múltiples. Es importante completar las evaluaciones del riesgo de manera integral y eficientemente en función del tiempo para poder identificar y evaluar posibles brechas o deficiencias en el programa de cumplimiento.
111. Cada uno de estos riesgos podría ser evaluado utilizando un enfoque de distintas escalas, tales como riesgo bajo, riesgo medio y/o riesgo alto. Se debe documentar una breve explicación de las razones que justifican cada calificación y se debe determinar una calificación global del riesgo. También, se debe diseñar (en caso de que sea requerido) un plan de acción que acompañe a la evaluación, y este debe ser fechado a fin de poder realizar un seguimiento.
112. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario también deben evaluar el riesgo de cada cliente y servicio específicos, y estas evaluaciones deben realizarse en toda la empresa en el marco del proceso principal de evaluación del riesgo. Es importante recordar que la evaluación y la mitigación del riesgo de LA/FT no son ejercicios estáticos. Los riesgos identificados pueden cambiar o evolucionar con el tiempo a medida que nuevos productos, servicios, afiliaciones o desarrollos y tecnologías ingresan a la empresa o a su entorno. Los profesionales deben reevaluar los riesgos relacionados al LA/FT de manera periódica, y la documentación de dicha evaluación debe mantenerse actualizada. Por ejemplo, si los profesionales que forman parte del sector inmobiliario ofrecen un nuevo producto, servicio o tecnología, o abren un nuevo establecimiento comercial en otra ubicación, deben evaluar y documentar los riesgos asociados a estos cambios de la empresa.
113. Todos los profesionales que trabajan en la empresa deben tener acceso a la evaluación del riesgo documentada.

## Mitigación del riesgo

114. Las siguientes políticas de mitigación del LA/FT deben ser diseñadas, implementadas y revisadas con frecuencia:

### ***Debida diligencia del cliente***

115. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben estar razonablemente convencidos de que conocen la verdadera identidad de cada cliente y el beneficiario final último de la propiedad inmueble antes de que se lleve a cabo la operación. Las medidas de DDC deben llevarse a cabo con la finalidad de posibilitar que los profesionales alcancen esta convicción a través de la identificación y de la verificación de la identidad de los clientes y de los beneficiarios finales, y de la información que detalle el propósito actual y la naturaleza que se pretende dar a las relaciones comerciales y el origen de los fondos.
116. Los abogados y los contadores, cuando participen en operaciones inmobiliarias, también pueden optar por aplicar controles específicos a los destinatarios de los pagos de las operaciones (esto es, llevar a cabo una debida diligencia más acotada del vendedor de la propiedad inmueble cuando se trabaja para el comprador, y el vendedor y el comprador parecen estar vinculados).
117. Los bancos también deben llevar a cabo la DDC al momento de aceptar clientes, de aprobar hipotecas, y de enviar y recibir fondos, y pueden llevar a cabo su propia debida diligencia por su obligación regulatoria, la cual puede complementar las medidas tomadas por las APNFD y los agentes inmobiliarios. Los prestamistas hipotecarios, al estar separados de los bancos, también pueden llevar a cabo estas funciones.
118. A fin de determinar el nivel de DDC necesario, el profesional que forma parte del sector inmobiliario debe poder identificar y evaluar el riesgo de LA/FT en relación con el cliente y la operación.
119. Las formas de acreditar la identidad pueden ser muy variadas, y la evaluación del riesgo debe individualizar los documentos y la información que serán aceptados por el profesional que forma parte del sector inmobiliario, y las circunstancias relacionadas en las que se podrán utilizar estos documentos e información para confirmar la identidad y verificar al cliente. Los documentos de identificación deben conservarse en un formato seguro, en función de lo que cada país determine. La evaluación del nivel de riesgo que representa el cliente tendrá en cuenta el alcance de la verificación necesario, y se necesitarán mayores controles para aquellos en situaciones de mayor riesgo.
120. En la evaluación del riesgo se deben tener en cuenta las diferencias en las medidas de DDC, dadas las variaciones en los niveles de riesgo de los distintos tipos de clientes, tales como los compradores y los vendedores, y en las características de la operación como, por ejemplo, si se utiliza financiación o dinero en efectivo.
121. La DDC implica más que solo los procesos de verificación del cliente y, por lo tanto, el profesional que forma parte del sector inmobiliario debe recabar y evaluar toda la información relevante a fin de garantizar que la empresa:
  - pueda verificar la identidad de cada cliente y de todos aquellos que pretenden actuar en su nombre;

- haya tomado todas las medidas suficientes para determinar la identidad del beneficiario final;
  - comprende en su totalidad las circunstancias y el negocio del cliente, por ejemplo, la naturaleza que pretende darle a las operaciones, lo que incluye el carácter *ad hoc* de las mismas;
  - comprende el origen de los fondos.
122. A fin de implementar un marco ALA/CFT efectivo en el sector inmobiliario, es importante hacer hincapié en que tanto los compradores como los vendedores están sujetos a medidas de DDC basadas en el riesgo.

### **Debida diligencia simplificada**

123. El profesional que forma parte del sector inmobiliario puede implementar en su empresa medidas de Debida Diligencia Simplificada (DDS) cuando ello resulte justificado si se determinó de manera razonable que el cliente y la operación representan un nivel menor de riesgo de LA/FT. Las razones que fundamenten la aplicación de medidas de DDS deben estar documentadas de manera clara en las políticas y en los procedimientos de la empresa.
124. Las medidas de DDS deben aplicarse cuando sea posible y cuando ello sea recomendable en virtud de los ejercicios de evaluación nacional de riesgo y de la comprensión del riesgo de las instituciones. Ello puede incluir, entre otras, las situaciones en las que otras partes involucradas pueden confirmar la identidad del cliente, cuando los montos en juego son bajos, cuando la propiedad inmueble y la ubicación son consideradas de bajo riesgo, y cuando el sistema de la operación es simple y es también considerado de bajo riesgo.
125. Las medidas de DDS pueden incluir:
- verificar la identidad del cliente y del beneficiario final luego de establecida la relación comercial, pero previo a completar la operación, cuando proceda;
  - modificar el alcance de la información requerida para la identificación, la verificación o el monitoreo;
  - modificar la calidad o la fuente de la información obtenida para la identificación, la verificación o el monitoreo aceptando la información que se obtenga del cliente en lugar de la obtenida de una fuente independiente;
  - reducir el nivel y la frecuencia de las actualizaciones de la DDC y del monitoreo de la relación comercial;
  - depender de los procedimientos de debida diligencia llevados a cabo por abogados u otros sujetos obligados que representan clientes cuando se confirme su idoneidad y cuando los marcos regulatorios locales lo permitan.
126. Una vez aplicadas las medidas de DDS, todos los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben garantizar que han obtenido información suficiente para tener la convicción, de manera razonable, de que el riesgo de LA/FT asociado a la relación es bajo.
127. La implementación de medidas de DDS no exime a ninguna empresa inmobiliaria de reportar operaciones sospechosas.

**Debida diligencia reforzada**

128. Si las circunstancias indican que los clientes, un tercero o una operación comercial presentan un mayor riesgo de LA/FT para la empresa, el profesional que forma parte del sector inmobiliario debe aplicar niveles proporcionales de debida diligencia reforzada (DDR). Las razones que fundamenten la aplicación de medidas de DDR deben estar documentadas de manera clara en las políticas y en los procedimientos de la empresa.
129. Las medidas de DDR deben ser aplicadas en situaciones de mayor riesgo para gestionar y mitigar los riesgos correspondientes, y se aplican además de las medidas de DDC. Estas incluyen medidas cuya aplicación es solicitada cuando un país está sujeto a sanciones, bloqueos económicos o a otras medidas similares dispuestas por organizaciones internacionales como las Naciones Unidas.
130. Una empresa inmobiliaria debe considerar aplicar medidas de DDR cuando se presenta cualquiera de los riesgos geográficos, del cliente y de la operación antes mencionados, pero, en particular, cuando:
- Los clientes tienen vínculos con jurisdicciones de alto riesgo.
  - El cliente es una PEP, o un pariente o un allegado de una PEP.
  - Se utilizan estructuras de titularidad complejas de manera deliberada para ocultar al beneficiario final.
  - El profesional que forma parte del sector inmobiliario no recibió información adecuada de parte del cliente y tiene que:
    - Tomar medidas razonables para determinar el origen del patrimonio o el origen de los fondos.
    - Solicitar información adicional sobre el cliente, lo que incluye recabar más información de DDC en los casos en los que existan inquietudes respecto de la veracidad o la idoneidad de la información previamente obtenida.
  - Los clientes participan en negocios que se basan en el uso de dinero en efectivo o solicitan efectuar el pago de una operación con dinero en efectivo y/o por medio de activos virtuales sin transparencia en cuanto a la fuente del pago.
131. En respuesta al riesgo identificado, los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben indagar con mayor profundidad sobre el origen de los fondos y el propósito de la operación. En lo que respecta al LA/FT, el origen de los fondos es un factor importante para el riesgo global y, a menudo, solo puede mitigarse obteniendo información o documentación que sea suficiente para verificar dicho origen de los fondos. Esto adquiere aún mayor importancia si se tiene en cuenta que la mayoría de las operaciones inmobiliarias son transacciones únicas a las que no se les puede realizar un monitoreo continuo.

**Beneficiario final**

132. Para mitigar los riesgos de las operaciones inmobiliarias sin información sobre el beneficiario final que sea adecuada, precisa y actualizada, los sujetos deben:

- tomar todas las medidas que sean necesarias para comprender la estructura de titularidad y de control de cualquier persona jurídica;
- evaluar el grado de verificación necesario respecto de los beneficiarios finales en función de los riesgos de LA/FT asociados;
- documentar los procedimientos adicionales que deben aplicarse y las medidas adoptadas para identificar al beneficiario final, así como las dificultades que se presentaron al establecer su identidad;
- realizar una búsqueda exhaustiva de la información relevante y disponible sobre el beneficiario final, cuando esta esté disponible para el público, para las instituciones financieras o para las APNFD;
- contar con una política clara y concisa, y con la capacitación correspondiente para que el profesional que forma parte del sector inmobiliario o para que cualquier empleado de la empresa que corresponda (no solo el oficial de reporte de LA) efectúe un reporte de operación sospechosa cuando la identidad del beneficiario final no ha sido determinada debido a la falta de información de DDC.

### Obligaciones regulatorias

133. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y sus empresas deben adoptar controles internos apropiados en función del tamaño y de las características de dicha empresa.

### Controles internos

134. No existe una solución estándar para el diseño de los sistemas de control interno, y esto es algo que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben tener en cuenta al diseñar un marco ALA/CFT.
135. Los controles internos también dependerán de la estructura, del tamaño y de la organización interna de la empresa, aunque ello no debe afectar la efectividad del sistema.
136. Las políticas, los procedimientos y los sistemas de control deben ser diseñados e implementados con miras a garantizar que los riesgos de LA/FT sean rápidamente identificados y mitigados en consonancia con el EBR. Los sistemas de control interno deben ser evaluados a fin de determinar cuán efectivamente abordan los riesgos generales.
137. Los procesos basados en riesgo deben establecerse dentro de los controles internos de las empresas para ser efectivos. El éxito de las políticas y de los procedimientos internos dependen, en gran medida, de los sistemas de control interno.
138. Los controles internos de la empresa de un profesional que forma parte del sector inmobiliario deben:
- contar con un área de cumplimiento en materia ALA/CFT adecuada y efectiva que tenga un proceso establecido para revisar con periodicidad las políticas en los niveles apropiados. La designación y la documentación de

la designación de un oficial de cumplimiento calificado que esté a cargo de las políticas resulta fundamental;

- implementar políticas y procedimientos de DDC basados en riesgo;
- garantizar que existan controles adecuados para los clientes, las operaciones y los productos de mayor riesgo, entre ellos, para el lanzamiento de nuevos productos o servicios, tales como el establecimiento de umbrales de operación o la obtención de la aprobación por parte de las máximas autoridades de la empresa;
- destinar mayores recursos a las operaciones de la empresa consideradas de mayor riesgo de LA/FT;
- realizar una revisión periódica de la evaluación del riesgo teniendo en cuenta los riesgos geográficos, de la operación y del cliente asociados;
- contener un conjunto detallado de políticas documentadas que reflejen de manera precisa las prácticas operativas de la empresa y que demuestren que se da cumplimiento a todos los requisitos legales y regulatorios, y que puede, además, complementarse y respaldarse con pautas orientativas de los supervisores o de otras autoridades competentes;
- contar con políticas que sean de fácil acceso, que estén plenamente implementadas y que sean respetadas por todo el personal. Dichas políticas deben ser revisadas, aprobadas y actualizadas con periodicidad;
- facilitar la identificación oportuna de operaciones pasibles de ser reportadas y garantizar la correcta elaboración de los reportes requeridos;
- garantizar la continuidad de dichos controles internos con independencia de los cambios que se verifiquen en la composición o en la estructura de las máximas autoridades o de los empleados;
- centrarse en dar cumplimiento a todos los requisitos regulatorios en materia de mantenimiento de registros y de reporte, y también disponer actualizaciones oportunas en respuesta a las modificaciones en las regulaciones;
- incorporar el cumplimiento en materia ALA/CFT a las descripciones de los empleos y a las evaluaciones de desempeño del personal correspondiente, y disponer una estricta capacitación de dicho personal a fin de garantizar que estos posean conocimientos adecuados.

139. Cuando proceda, los abogados, los notarios y otras APNFD, junto con los bancos, pueden seguir estas prácticas generales en el marco de sus actividades más generales encaminadas a implementar el EBR en sus profesiones.

### **Gobernanza**

140. La gobernanza es un factor principal en el cumplimiento en materia ALA/CFT para los profesionales que forman parte del sector inmobiliario. Al momento de diseñar un marco adecuado, la rendición de cuentas y la responsabilidad por la gestión del riesgo deben establecerse desde el inicio.

141. Una empresa que tenga una gestión del riesgo, una gobernanza, políticas, controles y procedimientos deficientes o que directamente carezca de ellos está

expuesta a riesgos considerables, entre ellos, los riesgos vinculados con el cumplimiento, con su operación y con su reputación.

142. Una gestión del riesgo de LA/FT efectiva debe estar cimentada en la estructura, en los sistemas y en los controles de gobernanza corporativa, y debe ser proporcional al tamaño y a las características de la empresa y a su exposición al riesgo de LA/FT.
143. La empresa debe garantizar que existan pautas orientativas definidas con claridad y documentadas para aquellos que tienen responsabilidades en materia ALA/CFT. Dichas pautas orientativas documentadas deben individualizar las funciones y las responsabilidades del órgano de administración, de las máximas autoridades, del área de cumplimiento y del oficial de reporte en materia de LA, cuando corresponda.

#### *Funciones y responsabilidades*

144. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y los demás profesionales que corresponda de la empresa deben garantizar que tengan el conocimiento correspondiente de:
  - la legislación ALA/CFT;
  - sus responsabilidades en virtud de las políticas y procedimientos de la empresa para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, incluidas las especificidades de la DDC y de las PEP;
  - las pautas orientativas relevantes del sector;
  - los riesgos de LA/FT que enfrenta la empresa;
  - los procedimientos para gestionar los riesgos que enfrenta la empresa.
  - los procedimientos de operación que deben seguirse en ausencia del personal experto responsable de las tareas ALA/CFT;
  - las políticas y procedimientos de reporte para casos de conflictos de intereses o para los supuestos en los que las personas que integran el área de cumplimiento en materia ALA/CFT resultan ser cómplices de actividades de LA.
145. Los miembros del órgano de administración, las máximas autoridades y los oficiales de cumplimiento —si es que dichos cargos existen— y los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben poder demostrar que existen una gobernanza y una supervisión efectivas del marco de cumplimiento ALA/CFT de la empresa. Si los miembros del órgano de administración y las máximas autoridades no están presentes en la empresa, quienes estén a cargo de las medidas ALA/CFT son responsables de implementar los requisitos.
146. Si bien se reconoce que en los estudios más pequeños existen limitaciones estructurales y en los recursos, estos deben, no obstante, adoptar un EBR y tomar medidas para conocer su exposición al riesgo y qué aspectos pueden mitigar teniendo en cuenta dichas limitaciones. En algunos casos, la interacción de las obligaciones en materia ALA/CFT con las obligaciones comerciales de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario puede tener incidencia en el tipo de clientes que estos aceptan.

*Miembros del órgano de administración y máximas autoridades*

147. Cuando por el tamaño y las características de la empresa inmobiliaria sea necesario que exista un órgano de administración, sus miembros deben:
- revisar el enfoque utilizado para llevar a cabo la Evaluación de Riesgos del Negocio. Asimismo, deben revisar dicha evaluación anualmente o antes si surgieran nuevos riesgos;
  - analizar el apetito de riesgo de la empresa inmobiliaria, lo que debe incluir el análisis de qué procesos se han establecido para abordar los riesgos que no pueden ser mitigados, y el análisis de los tipos y de la cantidad de riesgos que la empresa inmobiliaria está dispuesta a aceptar y de cuáles puede mitigar;
  - asegurarse de que las medidas ALA/CFT sean apropiadas para abordar los riesgos de LA/FT que la empresa enfrenta;
  - garantizar que, en las reuniones del órgano de administración, se incluyan, con periodicidad, temas en materia ALA/CFT como puntos del orden del día;
  - revisar con periodicidad y aprobar las políticas y procedimientos ALA/CFT;
  - cuando proceda, garantizar que el oficial de cumplimiento cuente con un mecanismo para contactarse de manera directa con el órgano de administración a fin de elevar asuntos en materia ALA/CFT para su discusión o su tratamiento inmediato;
  - garantizar que el oficial de cumplimiento entregue informes al órgano de administración con periodicidad;
  - garantizar que la empresa cuente con la capacitación y los recursos adecuados en términos de personal y de sistemas en función de los riesgos de LA/FT que esta enfrenta;
  - como parte de la política de mantenimiento de registros, dejar un registro adecuado de las cuestiones en materia ALA/CFT que afectan a la empresa tratadas en las reuniones del órgano de administración.
148. Cuando la designación de las máximas autoridades (cuyas funciones definirán los sujetos) responsables en materia ALA/CFT resulte apropiado en función del tamaño y de las características de la empresa y de su exposición al riesgo de LA/FT, dichas máximas autoridades serán las principales responsables de la implementación, la gestión y el monitoreo del cumplimiento por parte de la empresa de las medidas ALA/CFT.
149. Resulta fundamental que quienes desempeñan estas funciones den el ejemplo y siempre actualicen sus habilidades y conocimientos relativos a la exposición y la gestión de los riesgos de LA/FT y a la implementación de políticas, controles y procedimientos ALA/CFT a fin de proteger a la empresa.
150. En los casos en los que el órgano de administración de la empresa inmobiliaria delegue sus deberes relativos a la implementación y a la gestión de las medidas ALA/CFT a las máximas autoridades, estas serán, entonces, plenamente responsables de implementar y gestionar los procedimientos ALA/CFT.
151. Las máximas autoridades deben:

- comunicarse con periodicidad con el órgano de administración a fin de garantizar que este conozca los riesgos de LA/FT de la empresa, y demostrar un compromiso genuino en materia ALA/CFT;
  - aprobar y revisar la Evaluación de Riesgos del Negocio;
  - implementar las políticas, controles y procedimientos, y llevar a cabo revisiones periódicas para garantizar que sean efectivos.;
  - designar oficiales de cumplimiento cuando sea necesario y garantizar que estos cuenten con toda la información, el apoyo del personal y los recursos técnicos necesarios para desempeñar sus funciones;
  - estar disponibles para todo el personal cuando se trate de asuntos en materia ALA/CFT.
152. Las máximas autoridades deben comprender la importancia de las medidas ALA/CFT y deben promover una cultura de cumplimiento.
153. Cuando se haya determinado que una empresa inmobiliaria puede estar expuesta a un grado considerable de riesgo inherente de LA/FT, tanto las máximas autoridades como los miembros del órgano de administración deben poner mayor atención a la gestión ALA/CFT del riesgo.

#### *Oficiales de cumplimiento*

154. El oficial de cumplimiento o las demás personas responsables del cumplimiento en materia ALA/CFT deben:
- contar con el conocimiento, la experiencia y la comprensión correspondientes en relación con la identificación, la evaluación y la gestión de los riesgos de LA/FT a los que la empresa está expuesta;
  - estar en un área separada e independiente que no esté relacionada con la compra o la venta de activos inmobiliarios a fin de evitar posibles conflictos de intereses o incentivos financieros que contraríen la mitigación del riesgo de LA/FT, cuando ello sea posible;
  - contar con el conocimiento suficiente y adecuado del marco jurídico y regulatorio correspondiente ALA/CFT de la jurisdicción a fin de facilitar la implementación de las políticas, controles y procedimientos ALA/CFT;
  - contar, dentro de la empresa, con un alto grado de autonomía, autoridad e influencia, y con acceso directo a los recursos adecuados a fin de llevar a cabo sus funciones de manera efectiva;
  - poder certificar los materiales ALA/CFT;
  - contar con el conocimiento y la experiencia para supervisar la identificación y la evaluación de operaciones sospechosas y para efectuar reportes y trabajar con las autoridades pertinentes en relación con dichas operaciones cuando ello resulte necesario;
  - estar al corriente de las modificaciones en la legislación y en la regulación, y de las tipologías y problemáticas en materia de LA/FT actuales y emergentes del sector, y comprender qué incidencia pueden tener en la empresa;

- estar facultados para objetar las decisiones de las máximas autoridades y del órgano de administración en asuntos en materia ALA/CFT cuando sea necesario;
- mantener una línea de reporte directa con la estructura jerárquica y garantizar que todas las comunicaciones tengan lugar de manera periódica y oportuna, que tengan las siguientes características y que sirvan para:
  - efectuar observaciones sobre la efectividad de los sistemas y controles ALA/CFT de la empresa;
  - sean proporcionales al tamaño y a las características de la empresa.
  - recomendar mejoras para la gestión de los riesgos de LA/FT;
  - sean lo suficientemente detalladas para garantizar que las máximas autoridades y el órgano de administración puedan tomar decisiones fundadas y específicas.

#### *Cultura de cumplimiento*

155. Valorar la importancia de abordar el riesgo de LA/FT y contar con los conocimientos y la experiencia para hacerlo son cuestiones de suma importancia a fin de garantizar una cultura de cumplimiento para que una organización pueda, en última instancia, combatir el LA/FT de manera efectiva.
156. Los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben reconocer la importancia que tiene una cultura proactiva en la lucha contra el LA/FT y deben adoptar un enfoque para el cumplimiento en el que la observancia de la legislación y de las regulaciones sea solo el punto de partida del camino para lograr la efectividad en materia ALA/CFT.
157. Desarrollar una cultura de cumplimiento sólida y proactiva es responsabilidad de los líderes de la empresa. Los miembros del órgano de administración y las máximas autoridades deben aprobar y fomentar controles internos adecuados, y deben crear y desarrollar una cultura de cumplimiento favorable que garantice que todos los profesionales que corresponda respeten las políticas y los procedimientos ALA/CFT como parte de las funciones centrales.

#### **Capacitación y concientización**

158. La empresa que opera en el sector inmobiliario es responsable de garantizar que:
  - Se han examinado de manera suficiente los antecedentes personales de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario. Antes de asumir un puesto y durante la relación laboral, el personal debe ser monitoreado de manera constante para evaluar sus habilidades, sus conocimientos y su experiencia, y para identificar las necesidades de capacitación pertinentes.
  - Los programas de capacitación en materia ALA/CFT que corresponda sean desarrollados e implementados.
  - Todo el personal sea capacitado de manera apropiada con periodicidad y tenga una buena comprensión de los riesgos y métodos de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo.

- Se lleve un registro por escrito de las actividades de capacitación y de concientización del personal.
159. Las características y el alcance de la capacitación deben ajustarse a la magnitud y a la complejidad de la empresa, y esta debe ser apropiada para el nivel de riesgo de LA/FT que esta enfrenta. Asimismo, los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y todas las personas de la empresa que corresponda deben realizar dicha capacitación.
  160. Al decidir qué medidas de capacitación resultan apropiadas, el profesional que forma parte del sector inmobiliario debe considerar:
    - las características y el tamaño de su empresa, y las características y el alcance de los riesgos de LA/FT que esta enfrenta;
    - las pautas orientativas que haya emitido su supervisor, o las que haya emitido cualquier otro organismo correspondiente y hayan sido aprobadas por las autoridades competentes pertinentes.
  161. Es vital que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, como también todos los profesionales de la empresa que corresponda, se capaciten de manera periódica a fin de comprender y cumplir sus obligaciones legales y regulatorias, de reconocer operaciones que podrían resultar sospechosas, de hacer frente de manera efectiva a los riesgos de LA/FT y de elevar sus inquietudes según sea necesario. Los profesionales también deben estar al corriente de las tendencias y tipologías de LA/FT, incluidas aquellas emitidas por su supervisor o por las autoridades competentes.
  162. Un profesional que forma parte del sector inmobiliario o la persona que se desempeña como oficial de reporte en materia de LA u oficial de cumplimiento debe considerar si resulta procedente obtener un título profesional de relevancia relacionado con la temática ALA/CFT o recibir capacitación adicional para cumplir con sus deberes de manera competente.
  163. La empresa debe garantizar que los profesionales conozcan sus obligaciones en materia de capacitación y que tengan los conocimientos adecuados para identificar y reportar las actividades sospechosas de LA/FT.
  164. Los manuales de procedimiento, ya sea en soporte físico o digital, son útiles para generar conciencia y pueden complementar las modalidades más específicas de capacitación. No obstante, su propósito principal es servir de documento de consulta permanente y no deben ser considerados material escrito de capacitación.
  165. El experto en capacitación designado (que será elegido por la empresa) debe comprender el modelo de negocio y garantizar que la capacitación resulte aplicable a todo el personal y a sus funciones diarias.
  166. La capacitación debe ser continua y debe ser recibida por todos los profesionales que corresponda con una periodicidad adecuada. Una empresa de mayor envergadura debe considerar implementar un programa de capacitación continua.
  167. Se deben llevar registros a fin de controlar la asistencia, la oportunidad, las características y la pertinencia de las sesiones de capacitación.

168. A fin de complementar las oportunidades de capacitación tanto internas como externas, los profesionales pueden participar en los eventos realizados por y para todo el sector, destinados a brindar pautas orientativas y a generar conciencia sobre cuestiones vinculadas al LA/FT. Los sujetos pueden considerar participar en dichos eventos para compartir mejores prácticas y tipologías de LA/FT, y también pueden buscar recibir retroalimentación de parte de las autoridades competentes en los eventos de las asociaciones público-privadas.
169. Las instituciones financieras que participan en operaciones inmobiliarias pueden considerar compartir inteligencia financiera relacionada con los supervisores y con otras autoridades competentes como insumo para su enfoque de las problemáticas en materia ALA/CFT que enfrenta el sector, y brindar pautas orientativas adicionales a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y que pueden no tener acceso a ese tipo de información sobre las operaciones.

## CUARTA PARTE: PAUTAS ORIENTATIVAS PARA SUPERVISORES

### El Enfoque Basado en Riesgo aplicado a la supervisión

170. La R. 28 exige que los agentes inmobiliarios y otras APNFD estén sujetos a una regulación y a una supervisión ALA/CFT adecuadas. Un enfoque basado en riesgo en materia ALA/CFT implica que las medidas que se toman para reducir el LA/FT son proporcionales a los riesgos. Los supervisores y los organismos autorreguladores deben comprender con claridad los riesgos de LA/FT presentes en su jurisdicción y deben mejorar la efectividad de la supervisión asignando recursos a las áreas de mayor riesgo de LA/FT, en consonancia con el marco jurídico aplicable y el EBR.
171. Los estándares del GAFI no proponen un enfoque específico para la supervisión y, en consecuencia, los países pueden implementar las prácticas de supervisión que resulten relevantes y aplicables a su jurisdicción y a sus marcos regulatorios e institucionales. Por lo tanto, esta Guía evita adoptar un enfoque excesivamente prescriptivo y su propósito es asistir a los países en la implementación de los estándares del GAFI, en lugar de modificarlos o reemplazarlos.
172. El marco ALA/CFT de un país debe tener en cuenta a todas las profesiones involucradas en el sector inmobiliario, como los abogados, los notarios, los contadores, los asesores de inversiones, los prestamistas hipotecarios, el sector bancario-financiero y otros intermediarios financieros. El EBR en materia ALA/CFT tiene como finalidad desarrollar medidas de prevención y de mitigación acordes a los riesgos de LA/FT identificados en el sector inmobiliario en su conjunto.

### ***La función de los supervisores y de los organismos autorreguladores en la supervisión y el monitoreo***

173. De conformidad con la R. 28 del GAFI, los países deben garantizar que las APNFD estén sujetas a un control efectivo por medio de la supervisión llevada a cabo por una autoridad competente, incluidos los organismos no públicos, o por un organismo autorregulador cuando ello resulte aplicable y siempre que dicho organismo autorregulador pueda compeler al cumplimiento de las obligaciones ALA/CFT y pueda regular de manera efectiva a sus miembros.
174. Un organismo autorregulador es un organismo que representa a una profesión (por ejemplo, a abogados, notarios o agentes inmobiliarios) cuyos miembros ejercen, y que regula (ya sea de manera exclusiva o en conjunto con otras entidades reguladoras) a las personas que están calificadas para acceder y/o ejercer la profesión. Un organismo autorregulador también desempeña funciones de supervisión o de monitoreo (por ejemplo, hace cumplir normas para garantizar que quienes ejercen la profesión mantengan altos estándares éticos y morales). La R. 28 permite que los organismos autorreguladores se encarguen de la supervisión

y el monitoreo, pero solo en la medida en que puedan compeler al cumplimiento y cuando el país tenga fundamentos para optar por que estos lleven a cabo funciones de supervisión de manera exclusiva o en conjunto con una autoridad competente designada. El sector privado tiene una función importante en la mitigación de los riesgos del sector inmobiliario. No obstante ello, los gobiernos deben seguir involucrándose a fin de evitar crear la apariencia de que el sector inmobiliario es un sector no regulado o uno en el cual el cumplimiento es voluntario, lo cual sería incoherente con los estándares del GAFI.

175. Los supervisores y los organismos autorreguladores deben contar con las facultades adecuadas para desempeñar sus funciones, entre las que se deben incluir las facultades para monitorear y para imponer sanciones efectivas, proporcionales y disuasivas, y deben tener la capacidad de contar siempre con recursos financieros, humanos y técnicos adecuados. Asimismo, deben determinar la frecuencia y la intensidad de sus acciones de supervisión o de monitoreo y de reporte que se exige a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, sobre la base de su comprensión de los riesgos de LA/FT y tomando en consideración las características del sector, en particular, su diversidad y su envergadura.
176. Los países deben garantizar que los supervisores y los organismos autorreguladores estén preparados para identificar y sancionar los incumplimientos de sus sujetos regulados o de sus miembros de manera disuasiva. Los países también deben garantizar que los organismos autorreguladores estén bien informados sobre la importancia de la supervisión ALA/CFT y sobre la necesidad de implementar acciones para compeler al cumplimiento, según sea necesario. Asimismo, los países deben garantizar que la regulación y la supervisión del sector inmobiliario sean legalmente obligatorias.
177. Los países también deben abordar los riesgos que surgen de las prioridades contrapuestas de un organismo autorregulador, ya que representa a sus miembros pero también es responsable de su supervisión ALA/CFT. Si un organismo autorregulador es integrado por miembros de la población supervisada o representa al sector, debe garantizar que no existan conflictos de intereses como, por ejemplo, el monitoreo o la supervisión de la propia práctica/empresa del miembro. Los organismos autorreguladores cuya misión central es representar los intereses de sus miembros deben ser supervisados y monitoreados de manera adecuada por una autoridad competente.
178. Los supervisores y los organismos autorreguladores deben distribuir de manera clara la responsabilidad de gestionar actividades en materia ALA/CFT en los casos en que también sean responsables de otras áreas de regulación.

#### Recuadro 4.1. Ejemplos de mejores prácticas de supervisión

##### **El EBR en Hong Kong, China**

La *Estate Agents Authority* (EAA, por sus siglas en inglés) adoptó un enfoque basado en riesgo para supervisar que los profesionales intervinientes en el

sector de las agencias inmobiliarias cumplan con los requisitos ALA/CFT. En virtud de la supervisión de la EAA, las políticas, procedimientos y sistemas de control de las agencias inmobiliarias se evalúan cada cierto tiempo. Los profesionales intervinientes en el sector inmobiliario reciben retroalimentación a través de distintos medios, por ejemplo, reuniones *in situ*, reuniones de enlace con el sector y cartas de asesoramiento, etc. Asimismo, la EAA ha estado fomentando que los profesionales intervinientes en el sector inmobiliario promuevan/desarrollen una cultura de cumplimiento en materia ALA/CFT a través de programas educativos. La información recabada a partir de las reuniones con el sector y los hallazgos resultantes de la supervisión servirán, a cambio, para contribuir a actualizar los perfiles de riesgo de las empresas inmobiliarias. Desde abril de 2020, se reclasificó a 60 agencias en grupos de menor riesgo como resultado de la mejora de las tareas y las medidas para el cumplimiento en materia ALA/CFT, como la revisión de las políticas y procedimientos de las empresas para garantizar el cumplimiento en materia ALA/CFT y el establecimiento de políticas o pautas orientativas por escrito para abordar temas en materia ALA/CFT.

### **Prácticas de supervisión ALA/CFT de agentes inmobiliarios registrados en Malasia**

#### **Requisitos *fit and proper*. Organismos autorreguladores**

Los agentes inmobiliarios registrados de Malasia se encuentran regulados por el *Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers* (BOVEAP, por sus siglas en inglés). El BOVEAP se rige por las disposiciones de la ley *Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers Act* de 1981. En la práctica, los agentes inmobiliarios registrados se encuentran sujetos a controles adecuados de acceso al mercado, que incluyen cumplir con los requisitos de *fit and proper* y de experiencia práctica, y realizar los exámenes técnicos y de competencia pertinentes.

#### **Supervisión, evaluación del riesgo y concientización de los agentes inmobiliarios registrados**

En virtud de la ley *Anti-Money Laundering, Anti-Terrorism Financing and Proceeds of Unlawful Activities Act* de 2001, el Bank Negara Malaysia es la autoridad competente para la supervisión ALA/CFT de las APNFD y de otras instituciones financieras de Malasia, incluidos los agentes inmobiliarios registrados. El Bank Negara Malaysia adopta una supervisión basada en riesgo para los agentes inmobiliarios registrados, en la cual la diferenciación surge de los resultados de la Evaluación Nacional de Riesgo de LA/FT (ENR) y de la aplicación del Marco de Supervisión Basado en Riesgo para APNFD y Otras Instituciones Financieras (*Risk-Based Supervisory Framework for DNFBPs and Other Financial Institutions*).

En virtud de la ENR, el sector de agentes inmobiliarios registrados es evaluado dentro de la evaluación sectorial de riesgo para los sectores de APNFD, con el respaldo de aportes tanto cuantitativos como cualitativos provenientes de distintas fuentes. La evaluación valora los riesgos netos de LA/FT del sector teniendo en cuenta las características inherentes de dicho sector y la efectividad global de las medidas de control en la mitigación de

los riesgos. La evaluación también abarca las interrelaciones del sector de agentes inmobiliarios registrados con otros sectores y su propensión a ser utilizados indebidamente por delincuentes.

La supervisión del sector de agentes inmobiliarios registrados se centra en el monitoreo *in situ* y *extra situ*, y en las iniciativas de concientización. La evaluación *in situ* se centra en las instituciones reportantes que son seleccionadas sobre la base de un proceso sólido de selección en virtud del Marco de Supervisión Basado en Riesgo para APNFD y Otras Instituciones Financieras, lo cual se encuentra en sintonía con el perfil de riesgo de dichas instituciones obligadas. La evaluación *in situ* es muy exhaustiva, y abarca el análisis del riesgo inherente de las instituciones obligadas y de la calidad de la gestión del riesgo sobre la base de los criterios establecidos en el Marco de Supervisión Basado en Riesgo para APNFD y Otras Instituciones Financieras. Al aplicar el enfoque basado en riesgo, la intensidad de las acciones de supervisión se determina sobre la base de los riesgos de LA/FT globales de las instituciones obligadas, y se aplica un monitoreo de supervisión más riguroso a las instituciones obligadas con riesgos elevados, lo que incluye la exigencia de presentar un plan de acción, un informe de avances sobre las medidas de rectificación destinadas a subsanar las problemáticas identificadas en la supervisión y un informe de auditoría independiente para validar la idoneidad y la efectividad de las medidas de rectificación adoptadas.

Para el monitoreo *extra situ*, el Bank Negara Malaysia utiliza el Informe de Datos y Cumplimiento (*Data and Compliance Report*) obligatorio como herramienta de monitoreo *extra situ* que exige la presentación de información y una autoevaluación del nivel de cumplimiento de las instituciones obligadas a fin de que el Bank Negara Malaysia comprenda el perfil de riesgo global del sector e identifique riesgos emergentes y las medidas de mitigación necesarias.

El Bank Negara Malaysia utiliza un enfoque de fuentes múltiples en sus programas de concientización y colabora con la autoridad que otorga licencias a los agentes inmobiliarios registrados y con las asociaciones del sector. Las iniciativas de concientización incluyen la realización de capacitaciones técnicas a través de sesiones presenciales y virtuales y durante las conferencias nacionales en colaboración con las asociaciones del sector; la disseminación de materiales en materia ALA/CFT a través de la emisión de "Preguntas Frecuentes" (FAQ, por sus siglas en inglés), guías, boletines informativos y videos de concientización a fin de garantizar que las instituciones obligadas estén al corriente de las últimas novedades nacionales y mundiales en materia ALA/CFT.

Fuente: Hong Kong, China y Malasia

### **Comprensión del riesgo de LA/FT: el papel de los países**

179. Los países deben garantizar que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario apliquen un EBR que refleje las características, la diversidad y la madurez del sector, su perfil de riesgo y los riesgos de LA/FT asociados a cada profesional que forma parte del sector inmobiliario.

180. El acceso a la información sobre los riesgos de LA/FT resulta esencial para que el EBR sea efectivo. Se exige a los países tomar medidas adecuadas para identificar y evaluar de manera continua los riesgos de LA/FT con la finalidad de: (a) que ello sirva como base para posibles modificaciones del régimen ALA/CFT del país, entre ellas, modificaciones de leyes, regulaciones y otras medidas; (b) coadyuvar en la asignación y la priorización de recursos en materia ALA/CFT por parte de las autoridades competentes; y de (c) poner la información a disposición para las evaluaciones del riesgo de LA/FT que realizan los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y para la evaluación nacional de riesgo del país.
181. Los países deben mantener las evaluaciones de riesgo actualizadas y deben contar con procedimientos para proporcionar a las autoridades competentes, a los organismos autorreguladores y a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario información adecuada sobre sus resultados. En los casos en los que algunos profesionales que forman parte del sector inmobiliario tengan una capacidad limitada para identificar riesgos de LA/FT, los países deben trabajar con el sector para comprender sus riesgos, tal como se ejemplifica en el Recuadro 4.2. Los países deben, en la mayor medida posible, dar a conocer al público información detallada sobre las acciones civiles para compeler al cumplimiento o sobre las causas penales a fin de informar a todos los actores interesados sobre los riesgos de LA/FT.

#### Recuadro 4.2. La importancia de la comunicación y de la cooperación para que el EBR sea efectivo

##### Francia

Se le ha solicitado a las unidades de inspección francesas que identifiquen determinados tipos de actividades inmobiliarias que sean más propensos a estar expuestos al riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, sobre la base del lugar donde se desarrollan y de la clientela que estas involucran. A tales fines, estas unidades deben enviar un cuestionario preliminar a una determinada cantidad de agencias inmobiliarias, las cuales deben completarlo con información sobre su actividad (entre la que se incluye su volumen de facturación, el monto promedio de las operaciones y el tipo de clientela) y sobre su conocimiento de las obligaciones en materia ALA/CFT, tales como el reporte de declaraciones sospechosas a la UIF.

Esta información, combinada con el conocimiento de los antecedentes de los sujetos obligados (por ejemplo, las sanciones que se les aplicaron o la información recabada de otras investigaciones realizadas en el ámbito de la defensa del consumidor) ayudará a las unidades de investigación a evaluar el riesgo de exposición al LA/FT de los agentes inmobiliarios. La implementación de esta técnica ha facilitado a las unidades de investigación la detección de una gran cantidad de sujetos que incumplen sus obligaciones.

DGCCRF, por sus siglas en francés, la autoridad de supervisión francesa, también participó en más eventos de concientización con la UIF a fin de fomentar una participación activa de las organizaciones profesionales y de los sujetos obligados en materia ALA/CFT. Entre 2018 y 2019, luego de estos eventos, los profesionales reportaron más operaciones sospechosas. No obstante, el nivel de reporte sigue siendo limitado en comparación con la cantidad de operaciones concretadas por los agentes inmobiliarios.

Fuente: Francia

182. Los supervisores y los organismos autorreguladores deben recurrir, según proceda, a un abanico de distintas fuentes para identificar y evaluar los riesgos de LA/FT. Estas pueden incluir, entre otras, las evaluaciones nacionales de riesgo de la jurisdicción, las evaluaciones de riesgo supranacionales, las tipologías nacionales o internacionales, el conocimiento y la experiencia acumulados a partir de la supervisión, el punto de vista del sector privado y la retroalimentación de las autoridades de aplicación de la ley y la UIF, incluidos los ROS. La información necesaria también puede obtenerse a partir de prácticas de intercambio de información y de colaboración entre los supervisores ALA/CFT cuando exista más de un regulador para los distintos sectores (por ejemplo, los profesionales del derecho, los contadores y los agentes inmobiliarios).
183. Estas fuentes también pueden resultar útiles para determinar en qué medida los profesionales que forman parte del sector inmobiliario pueden gestionar los riesgos de LA/FT de manera efectiva. Los intercambios de información y la colaboración deben llevarse a cabo entre los supervisores ALA/CFT de todos los sectores (por ejemplo, los profesionales del derecho, los contadores, los agentes inmobiliarios, etc.).

184. Cabe destacar que las UIF están en una condición inmejorable de brindar información como insumo para las tareas de los supervisores dada su independencia y su función de analizar y diseminar inteligencia financiera, a fin de facilitar el desarrollo de regulaciones y de acciones para compeler al cumplimiento relacionadas con los riesgos de LA/FT. Los supervisores deben recurrir a las UIF e instarlas a que aprovechen su acceso a información financiera confidencial y su conocimiento de las investigaciones de las autoridades de aplicación de la ley con la finalidad de mejorar la comprensión por parte de los supervisores del riesgo y de las vulnerabilidades del sector inmobiliario y de proporcionar indicadores de riesgo que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y los bancos puedan utilizar. Los supervisores deben recurrir a las UIF para que estas les provean productos de rutina y productos no habituales relacionados con el sector inmobiliario en el marco del mandato de la UIF vinculado con el intercambio de información en virtud de la R. 29. La adopción de este tipo de enfoque respecto de la UIF resultará en una organización de supervisión mejor informada que pueda de tomar medidas más determinantes en relación con la identificación y la mitigación del riesgo de LA/FT, el monitoreo y la supervisión, las acciones para compeler al cumplimiento, las evaluaciones sectoriales de riesgo, y la revisión continua del EBR por parte de los supervisores.
185. Los supervisores y los organismos autorreguladores deben emitir pautas orientativas para los profesionales que forman parte del sector inmobiliario sobre asuntos de importancia. Dichas pautas orientativas deben ser actualizadas cuando sea necesario a fin de que se mantengan siempre precisas y al día (esto es, deben reflejar las circunstancias actuales de los riesgos en constante evolución, lo que incluye las nuevas tecnologías y las tipologías emergentes).
186. Las autoridades competentes también pueden considerar llevar a cabo una evaluación sectorial de riesgo específica a fin de mejorar su comprensión del entorno específico en el que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario operan en el país y de las características de los servicios que estos prestan. Ello podría incluir una evaluación de otros sectores interconectados que también están involucrados en las operaciones inmobiliarias, como las instituciones que gestionan u ofrecen financiamiento, los profesionales del derecho, etc.
187. Además, los supervisores y los organismos autorreguladores deben:
- Comprender el nivel de riesgo inherente, lo que incluye las características y la complejidad de los servicios que prestan los profesionales que forman parte del sector inmobiliario. Asimismo, los supervisores y los organismos autorreguladores deben analizar los tipos de servicios que prestan los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, como también su tamaño y su modelo de negocio, la estructura de gobernanza corporativa, la cultura de cumplimiento dentro de la organización, la información financiera y contable, los canales de distribución, los perfiles de los clientes, la ubicación geográfica y los países en los que operan.
  - Analizar los controles con los que cuentan los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y los recursos que tienen a disposición para mitigar el riesgo de LA/FT (por ejemplo, la calidad de la política de gestión del riesgo, el funcionamiento de las áreas de control interno y la calidad del control de los acuerdos de externalización y subcontratación). Los

supervisores y los organismos autorreguladores deben exigir a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario que cuenten con programas ALA/CFT para todo el grupo. Las políticas y procedimientos deben ser aplicados y supervisados de manera consistente en todo el grupo<sup>26</sup>.

- Procurar garantizar que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario tengan pleno conocimiento y den cabal cumplimiento a las medidas para identificar y verificar a un cliente (ya sean personas humanas o entidades) para obtener información sobre el origen del patrimonio y de los fondos del cliente, cuando sea necesario, y para garantizar la transparencia del beneficiario final. Todas estas son cuestiones transversales que inciden en varios aspectos de la supervisión ALA/CFT.
- Revisar de manera periódica su evaluación de los perfiles de riesgo de LA/FT de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, también cuando las circunstancias se modifiquen o emerjan nuevas amenazas de relevancia, y deben comunicar de manera adecuada los resultados de esta evaluación al sector.
- Garantizar que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario evalúen de manera correcta los riesgos asociados a las personas jurídicas y a las estructuras jurídicas, tales como los *trusts*. Ello incluye el riesgo de que las personas jurídicas o las estructuras jurídicas sean utilizadas indebidamente para ocultar al beneficiario final de una propiedad inmueble con fines delictivos.

### **Mitigación del riesgo de LA/FT**

188. Los supervisores y los organismos autorreguladores deben tomar medidas apropiadas y proporcionales para mitigar y gestionar el riesgo de LA/FT, lo que incluye asignar mayores recursos de supervisión a las áreas de mayor riesgo de LA/FT. Del mismo modo, los supervisores y los organismos autorreguladores deben determinar la frecuencia y la intensidad de estas medidas sobre la base de su comprensión de los riesgos de LA/FT inherentes. Esto significa que los supervisores deben determinar la frecuencia y la intensidad de las evaluaciones periódicas sobre la base del nivel de riesgo de LA/FT al que el sector y cada sujeto están expuestos. También implica que, en los casos en los que la supervisión exhaustiva de todos los agentes, corredores y otras profesiones de relevancia a efectos ALA/CFT no sea viable, los supervisores deben dar prioridad a las áreas que supongan el riesgo más alto y deben realizar ejercicios de supervisión que demanden menos recursos sobre los profesionales que supongan un riesgo menor (por ejemplo, las evaluaciones *extra situ* y cuestionarios).
189. Según los Estándares del GAFI, los países pueden definir umbrales para los sujetos de menor riesgo, lo que puede facilitar las tareas de supervisión y posibilitar centrarse en mayor medida en aquellos de mayor riesgo, siempre que dichas

---

<sup>26</sup> Para obtener más detalles sobre políticas de grupo en relación con las APNFD, véase *FATF Recommendations 18 and 23: The Application of Group-Wide Programmes by Non-Financial Businesses and Professions*, de noviembre de 2021. Disponible en: [www.fatfgafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/Explanatory-Materials-R18R23.pdf](http://www.fatfgafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/Explanatory-Materials-R18R23.pdf)

caracterizaciones coincidan con los riesgos identificados en las evaluaciones nacionales de riesgo.

190. Las características y vulnerabilidades del sector deben ser identificadas a fin de determinar qué profesionales que forman parte del sector inmobiliario tienen el riesgo más alto de ser utilizados por delincuentes para el LA/FT. Ello implica analizar la probabilidad y el impacto (tanto a nivel nacional como internacional) del riesgo de LA/FT. Por "probabilidad" debe entenderse la posibilidad de que el LA/FT ocurra como consecuencia de las actividades realizadas por los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y del entorno en el que estos operan. El riesgo también puede aumentar o disminuir en función de otros factores, como:
- el riesgo del servicio y del producto (la posibilidad de que los servicios o los productos puedan ser utilizados para el LA/FT);
  - el riesgo del cliente (por ejemplo, la posibilidad de que los fondos de los clientes puedan tener un origen ilícito, entre otros);
  - las características de las operaciones (por ejemplo, el método de pago, la frecuencia, el volumen, el tipo de propiedad inmueble que se compra, las contrapartes involucradas);
  - las características de los servicios ofrecidos;
  - el riesgo geográfico (si los profesionales que forman parte del sector inmobiliario operan en lugares más riesgosos, por ejemplo, determinadas regiones o áreas) y;
  - otros indicadores de riesgo están basados en una combinación de factores objetivos con la experiencia, como el trabajo más general del supervisor con los profesionales que forman parte del sector inmobiliario y con las empresas inmobiliarias, y también la información sobre el historial de cumplimiento de una empresa, las quejas sobre el profesional o la calidad de sus controles internos;
  - otro de estos factores puede incluir la información proveniente del gobierno o de las autoridades de aplicación de la ley, de denunciantes (*whistle-blowers*) o de artículos periodísticos negativos de fuentes o medios creíbles, en particular, aquellos relacionados con delitos precedentes de LA/FT o con delitos financieros.
191. Al adoptar el EBR, los supervisores y los organismos autorreguladores pueden considerar agrupar para su supervisión a los sujetos supervisados que tienen características y perfiles de riesgo similares. Algunos sectores, en particular, las APNFD, que incluyen a los agentes inmobiliarios, tienen una gran cantidad de sujetos. Esto dificulta la comprensión de los riesgos de LA/FT de cada sujeto, dado que los supervisores pueden no contar con datos o tener datos escasos sobre las actividades de cada sujeto en particular. En consecuencia, los supervisores de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario pueden procurar identificar subsectores, segmentos del mercado o agrupaciones dentro del sector y comprender sus respectivas particularidades o características, de modo que se puedan establecer perfiles de riesgo a nivel de subsector o de segmento. Ello podría incluir grupos, tales como los mercados de compradores no residentes/extranjeros, los mercados de propiedades de lujo, los mercados de inmuebles residenciales, los mercados de inmuebles comerciales, los mercados de proyectos de construcción a gran escala, como

también los distintos tipos de sujetos supervisados, por ejemplo, los estudios grandes que destinan mayores recursos y personal a las tareas ALA/CFT y los estudios más pequeños en los que los individuos desempeñan sus deberes en materia ALA/CFT y también otras funciones.

192. La utilización de estas agrupaciones podría posibilitar a los supervisores tener una visión integral del sector inmobiliario, en contraposición con un enfoque en el cual los supervisores se centran en los riesgos en particular que presenta cada profesional. De manera similar a lo antes mencionado, algunos ejemplos de características y perfiles de riesgo podrían incluir el tamaño de la empresa, el tipo de propiedades inmuebles objeto de una operación, el tipo de clientes y las áreas geográficas en las que se desarrollan las actividades comerciales.
193. Los supervisores y los organismos autorreguladores deben actualizar su evaluación de los riesgos de manera continua. El resultado de la evaluación ayudará a determinar los recursos que se necesitan para supervisar a los agentes inmobiliarios y a otros estudios y profesiones, y a ajustar su enfoque regulatorio.
194. La cooperación y el intercambio de información a nivel nacional entre la UIF y los supervisores del sector inmobiliario y otras autoridades, como las de aplicación de la ley, las de inteligencia o las tributarias, también pueden resultar de importancia para la supervisión y el monitoreo efectivos del sector. Dicha cooperación y coordinación puede ayudar a evitar brechas y superposiciones en la supervisión, y puede garantizar el intercambio de buenas prácticas y de hallazgos. Debe fomentarse el intercambio de información entre los supervisores y las autoridades de aplicación de la ley sobre investigaciones en curso relativas a conductas indebidas y sobre casos finalizados cuando resulte apropiado. Al intercambiar información, se deben implementar protocolos y resguardos a fin de proteger los datos personales.

## Herramientas de supervisión y supervisión del Enfoque Basado en Riesgo

### *Enfoque general*

195. Los supervisores deben capacitar, fomentar y monitorear la adopción por parte de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario de un EBR que esté en sintonía con las Recomendaciones del GAFI, que sea apropiado en función del riesgo y que sea acorde a los modelos de negocio y a las actividades, al tamaño de las operaciones y a los entornos en los que operan.
196. El sector inmobiliario está interconectado con otros sectores, que incluyen al sector bancario y a otras entidades que participan en las operaciones inmobiliarias, los cuales pueden no estar sujetos a requisitos en materia ALA/CFT o bien pueden cumplirlos de distinto modo según la jurisdicción (por ejemplo, los corredores hipotecarios, los prestamistas particulares, los valuadores, etc.). Los supervisores deben lograr una buena comprensión de los factores de LA/FT que afectan al sector inmobiliario y deben realizar ajustes adecuados a su EBR de supervisión en los casos en que sea necesario.
197. Los supervisores deben tener en cuenta que, en virtud del EBR, en particular, en el sector inmobiliario, dada la diversidad en el tamaño, en la magnitud de las operaciones, en los modelos de negocio y en los requisitos regulatorios a nivel nacional, pueden existir razones válidas que justifiquen las diferencias en los

controles. En consecuencia, no existe un enfoque genérico y, al momento de evaluar si el EBR resulta adecuado, los supervisores y los organismos autorreguladores deben tener en cuenta las ventajas de estas diferencias y aplicar, por consiguiente, una respuesta proporcional.

198. La tarea de supervisar la implementación del EBR constituye un desafío. A fin de ser efectivo, un supervisor debe tener en cuenta los siguientes principios generales:

- a) Obtener recursos adecuados y asignarlos de manera efectiva.
  - El conocimiento sobre el LA/FT en el sector inmobiliario y sobre lo que hace al sector vulnerable a las actividades de LA/FT es importante para comprender qué recursos y habilidades se necesitan como supervisor. Sobre la base de los riesgos de LA/FT y del tamaño y la complejidad del sector, los supervisores deben contar con recursos financieros, humanos y técnicos para desarrollar y aplicar de manera correcta la supervisión basada en riesgo.
- b) Hacer un fuerte énfasis en la supervisión de la implementación efectiva de los controles por parte de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario.
  - Para lograr un EBR efectivo, los supervisores también deben centrarse en evaluar la calidad de las tareas de mitigación del riesgo de las empresas inmobiliarias. Los supervisores deben articular y comunicar de forma clara sus expectativas, lo que incluye las medidas de rectificación necesarias o las sanciones en los casos en que existan deficiencias o incumplimientos en los controles ALA/CFT de un corredor.
- c) Llevar a cabo una revisión continua a fin de desarrollar un enfoque basado en riesgo sólido.
  - Los supervisores y los organismos autorreguladores deben utilizar sus hallazgos para revisar y actualizar sus evaluaciones del riesgo de LA/FT y, cuando sea necesario, deben analizar si su enfoque para la supervisión ALA/CFT y las normas y pautas orientativas en materia ALA/CFT siguen siendo adecuadas. Cuando resulte apropiado, y sin incumplir con los requisitos pertinentes en materia de confidencialidad, estos hallazgos deben ser comunicados a los corredores inmobiliarios a fin de permitirles mejorar su propio EBR.
- d) Medir la efectividad de la supervisión basada en riesgo.
  - Es importante llevar registros para que los supervisores puedan documentar y evaluar las decisiones de relevancia vinculadas con la supervisión ALA/CFT. Los supervisores deben contar con una política adecuada de retención de datos y deben poder acceder a información con facilidad sin dejar de cumplir con la legislación pertinente en materia de protección de datos. Llevar registros es esencial y fundamental para el trabajo de los supervisores, pero también para el régimen ALA/CFT en general. Llevar a cabo procesos adecuados de aseguramiento de la calidad también resulta fundamental para el proceso de supervisión a fin de garantizar que la toma de decisiones y la

- aplicación de sanciones sean consistentes en toda la población supervisada.
- Los supervisores y los organismos autorreguladores deben evaluar de manera continua el tipo de datos que el sector pone a su disposición y el tipo de datos con los que estos cuentan internamente. Deben analizar qué decisiones dependen de tipos específicos de datos y si otras fuentes adicionales de datos podrían ser de utilidad como insumo para la toma de decisiones. También, deben analizar cómo almacenar los datos de manera efectiva. No obstante, los supervisores y los organismos autorreguladores también deben evitar depender en exceso de los datos como insumo para sus funciones de supervisión, y deben utilizar otros recursos cuando los datos disponibles estén incompletos. Los tipos de datos que pueden resultar de interés podrían incluir los datos relacionados con los reportes de operación sospechosa, las métricas de reporte anual general sobre la cantidad de operaciones y de cuentas, como también los datos sobre pagos en efectivo.
- e) Compeler al cumplimiento, lo que incluye la aplicación de medidas reparadoras y sanciones proporcionales y disuasivas
- Los supervisores deben realizar una supervisión continua y activa, lo que incluye revisiones y evaluaciones *in situ* y documentales (*desk-based review*). Los supervisores deben tener la determinación y la capacidad de aplicar sanciones proporcionales y disuasivas, ya sean de carácter civil, penal o administrativo. Este tipo de supervisión activa resulta esencial cuando los países establecen controles nuevos o más intensos e intentan cambiar las ideas preconcebidas sobre la mitigación del riesgo de LA/FT en el sector inmobiliario.

#### *Herramientas de investigación*

199. Los supervisores y los organismos autorreguladores también deben evaluar de manera continua si se debe adoptar nuevas herramientas de investigación a fin de mejorar la capacidad general de identificar, evaluar y mitigar el riesgo de LA/FT. La cooperación entre las distintas autoridades nacionales y la UIF resulta fundamental para acceder a datos e intercambiar información, como también para lograr la efectividad.
200. Si bien esto puede suceder por su propia iniciativa, se debe promover que los supervisores y los organismos autorreguladores adopten nuevas herramientas en respuesta a los riesgos identificados o a otras problemáticas vinculadas al LA/FT. Las herramientas pueden incluir distintos tipos nuevos de medidas de recolección de datos, o cualquier otro elemento que mejore la capacidad de los supervisores de identificar, evaluar y mitigar el riesgo de LA/FT. Son ejemplos de herramientas adoptadas en respuesta a riesgos considerables de LA/FT las *Unexplained Wealth Orders* (Órdenes de Investigación de Patrimonio Injustificado) del Reino Unido y las *Geographic Targeting Orders* (Órdenes de Focalización Geográfica) de los Estados Unidos (véase el Recuadro 4.3).

### Recuadro 4.3. Herramientas de investigación

#### ***Unexplained Wealth Orders* (Órdenes de Investigación de Patrimonio Injustificado). Reino Unido**

En el Reino Unido, una *unexplained wealth order* (orden de investigación de patrimonio injustificado) es una orden de investigación emitida por el Tribunal Supremo que recae sobre una persona cuyos activos (que exceden el valor de 50.000 libras esterlinas) parecen ser desproporcionados en función de sus ingresos, con la finalidad de que explique el origen de su patrimonio. Con la *unexplained wealth order* se exige a dicha persona que explique, dentro de un plazo especificado, la naturaleza y el alcance de sus derechos sobre un activo, cómo lo obtuvo, cuánto le costó obtenerlo y cualquier otra información "según se especifique".

La *unexplained wealth order* no constituye, en sí misma, una facultad para recuperar activos. Sin embargo, cualquier respuesta obtenida a partir de una *unexplained wealth order* puede ser utilizada en procesos civiles de recupero posteriores. También, se puede declarar a una persona culpable de un delito si esta brindó información falsa o engañosa en su respuesta a una *unexplained wealth order*.

Una *unexplained wealth order* fue emitida contra un empresario debido a que los investigadores afirmaron que su patrimonio había sido, probablemente, acumulado a través de la comisión de delitos. La investigación concluyó con un acuerdo escrito con el empresario en virtud del cual debía entregar casi 10 millones de libras esterlinas en activos, entre los que se incluyen docenas de propiedades.

#### ***Geographic Targeting Orders* (Órdenes de Focalización Geográfica). Estados Unidos de América**

En los Estados Unidos, una *Geographic Targeting Order* (Orden de Focalización Geográfica) es un mecanismo previsto por la legislación para la *Financial Crimes Enforcement Network* (FinCEN, por sus siglas en inglés), cuya función es imponer requisitos temporales de mantenimiento de registros y de reporte a una institución financiera nacional o a un grupo de instituciones financieras nacionales, o a cualquier actividad comercial o negocio no financiero nacional o a un grupo de actividades comerciales o negocios no financieros, dentro de un área geográfica. Los requisitos de mantenimiento de registros y de reporte emitidos de conformidad con una *geographic targeting order* deben estar vinculados a operaciones que involucran el pago, la recepción o la transferencia de fondos. Una *geographic targeting order* no puede superar los 180 días, pero puede ser renovada según sea necesario.

FinCEN puede emitir una *geographic targeting order* por iniciativa propia o a solicitud de una autoridad de aplicación de la ley. En cada caso, FinCEN debe constatar que existan razones justificadas para concluir que se necesitan requisitos adicionales a fin de cumplir con la finalidad de la ley *Bank Secrecy Act* o de evitar su evasión. Si tal fuera el caso, FinCEN puede, por ejemplo, emitir una *geographic targeting order* para respaldar una investigación de una agencia regulatoria o de aplicación de la ley, para identificar brechas en la regulación o para servir de sustento para una futura regulación.

Desde 2016, FinCEN ha emitido y renovado estas órdenes para abordar las vulnerabilidades del sector inmobiliario. A través de dichas órdenes, se impusieron requisitos temporales de mantenimiento de registros y de reporte a empresas que comercializan pólizas de seguro de títulos de propiedad (*title insurers*), involucradas en determinadas compras no financiadas de bienes inmuebles residenciales por

parte de personas jurídicas. Las agencias de aplicación de la ley comunicaron que la información remitida de conformidad con estas órdenes les ha aportado un mayor conocimiento sobre los activos en manos de las personas de interés para las investigaciones, ha resultado en acciones de decomiso de activos y ha ayudado a generar pistas y a identificar nuevos sujetos para su investigación.

Fuente: el Reino Unido y los Estados Unidos de América

### Monitoreo y supervisión

201. Los supervisores y los organismos autorreguladores deben tomar medidas para monitorear de manera efectiva al sector inmobiliario. Las características de este monitoreo dependerán de los perfiles de riesgo preparados por el supervisor o por el organismo autorregulador y del EBR vinculado. Además, el enfoque de supervisión debe ser flexible, de modo que permita que el supervisor o el organismo autorregulador pueda ajustar o actualizar su evaluación de los riesgos de manera continua (véase el Recuadro 4.4). El resultado de cada evaluación ayudará a determinar los recursos destinados a la supervisión de los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, de los grupos de dichos profesionales o de los estudios inmobiliarios. Asimismo, ayudará a los supervisores y a los organismos autorreguladores a ajustar su enfoque regulatorio de manera efectiva. Los supervisores pueden ajustar su enfoque para identificar mejor los riesgos, entre otras, de las siguientes maneras:

- a) Seleccionando el tipo de supervisión ALA/CFT
  - Utilizar herramientas de supervisión de manera individual o en combinación para lograr los resultados de supervisión deseados.
  - La supervisión *extra situ* puede incluir un monitoreo *extra situ* que ayude a los supervisores a mantenerse informados sobre el panorama del riesgo de LA/FT, sobre los perfiles de riesgo inherente de los sujetos regulados, y sobre las posibles deficiencias del control de estos sujetos. También, puede incluir la realización de revisiones temáticas, cuyo alcance podría estar centrado en uno o más aspectos específicos de los sistemas y controles ALA/CFT de los sujetos, como el monitoreo de las operaciones o el tratamiento de las PEP. La supervisión *extra situ* por sí sola puede no ser apropiada en situaciones de mayor riesgo.
  - La supervisión *in situ* le ofrece a los supervisores la oportunidad de llevar a cabo una revisión más exhaustiva de los controles de los sujetos a través de la realización de pruebas de muestreo. Ello puede incluir, por ejemplo, entrevistar al personal, revisar la documentación, someter a prueba sus sistemas de monitoreo (ya sean automáticos o manuales), y evaluar los procedimientos ALA/CFT y de DDC y cómo funcionan en la práctica (si son o no son respetados). En relación con lo anterior, también puede existir un proceso *extra situ* (interacción previa) en el

que la evaluación del riesgo de los sujetos regulados sea revalidada previo a la inspección *in situ*.

- Algunos elementos de las inspecciones de supervisión, incluida la realización de pruebas de muestreo, también pueden ser llevados a cabo *extra situ* de manera efectiva por medio de la obtención de información del sujeto y de la aplicación de herramientas de Tecnología de Supervisión (*SupTech*, por su abreviatura en inglés). Cuando no sea posible realizar pruebas en vivo de manera *extra situ*, la realización previa de pruebas estándares de muestreo puede mejorar las pruebas adicionales y más específicas que se lleven a cabo en vivo durante la visita *in situ*, por ejemplo, al efectuar una demostración del funcionamiento de un sistema de DDC, elija a los clientes (selección aleatoria/basada en el nivel de riesgo, etc.) y en una evaluación "en vivo", solicítele al miembro del sujeto obligado que produzca la evaluación de riesgo del cliente, la documentación de DDC, etc.
- b) Ajustando la frecuencia de la supervisión continua ALA/CFT
- Los supervisores y los organismos autorreguladores deben ajustar de manera proactiva la frecuencia de la supervisión ALA/CFT en consonancia con los riesgos identificados y deben combinar las revisiones periódicas y la supervisión ALA/CFT *ad hoc* conforme surjan problemáticas, por ejemplo, como resultado de denuncias (*whistleblowing*), de información de las autoridades de aplicación de la ley o de otros hallazgos generados a partir de la supervisión que resulten de la inclusión de corredores inmobiliarios en las muestras de revisión temáticas.
- c) Ajustando las características y la intensidad de la supervisión ALA/CFT
- Los supervisores deben decidir qué alcance o nivel de evaluación resultan apropiados en consonancia con los riesgos identificados con la finalidad de evaluar la idoneidad de las políticas y los procedimientos de los estudios inmobiliarios diseñados para evitar que dichos estudios sean utilizados indebidamente.
  - Algunos ejemplos de una supervisión más intensiva incluyen someter a una prueba exhaustiva los sistemas y los archivos para verificar la implementación y la idoneidad de la evaluación del riesgo de las empresas, los archivos sobre DDC y del reporte (incluido el reporte de operaciones sospechosas), las políticas de mantenimiento de registros, las medidas y procesos de monitoreo continuo y la auditoría interna. Ello también puede incluir realizar entrevistas con el personal operativo, con los profesionales que forman parte del sector inmobiliario que actúan en nombre de un estudio, con las máximas autoridades y con el órgano de administración, cuando corresponda, como también llevar a cabo evaluaciones ALA/CFT de líneas de negocio específicas.

202. Si bien la mayor parte de los recursos de supervisión deben ser destinados a las áreas de mayor riesgo de LA/FT, las estrategias de supervisión también deben establecer el enfoque de supervisión para las áreas de menor riesgo de LA/FT. Por ejemplo, los supervisores también deben garantizar que la capacitación y las

actividades de acercamiento lleguen también a los sectores de menor riesgo a fin de facilitarles la implementación de medidas proporcionales y basadas en el riesgo y la identificación y el reporte de cualquier riesgo de LA/FT que pueda surgir. Es importante agregar que los supervisores deben especificar que los profesionales que forman parte del sector inmobiliario deben seguir destinando recursos y poniendo atención a las áreas identificadas como de riesgo bajo de LA/FT.

#### Recuadro 4.4. Estudios de caso del EBR aplicado a la supervisión del sector inmobiliario

##### Singapur

El *Council for Estate Agencies* de Singapur (el "Regulador") regula el sector de agencias inmobiliarias adoptando un enfoque basado en riesgo para la supervisión y sometiendo a las agencias inmobiliarias de mayor riesgo a un mayor control en la supervisión. Principalmente, ello supone la realización de inspecciones *in situ* con mayor frecuencia a los agentes inmobiliarios (de agencias inmobiliarias) de mayor riesgo a fin de evaluar su cumplimiento de los requisitos ALA/CFT. Asimismo, por medio de la utilización de la analítica de datos sobre las operaciones inmobiliarias, el Regulador puede examinar las operaciones consideradas de mayor riesgo durante las inspecciones, por ejemplo, las operaciones que involucran propiedades privadas que son más propensas al LA, las operaciones que involucran países con deficiencias en materia de LA/FT.

En el caso de los agentes inmobiliarios de menor riesgo, el Regulador sigue llevando a cabo de manera periódica la vigilancia y el monitoreo a través de las inspecciones documentales (*desk-based*) *extra situ*. Esto también reduce la necesidad de interactuar presencialmente debido a la pandemia en curso de COVID-19. De constatarse incumplimientos durante dichas inspecciones documentales, el Regulador emitirá una advertencia al agente inmobiliario y exigirá la subsanación de las deficiencias verificadas. Si se detectara que el agente inmobiliario tiene controles ALA/CFT inadecuados (por ejemplo, no realiza la DDC, carece de políticas, procedimientos y controles internos para gestionar y mitigar de manera efectiva el riesgo de LA/FT) durante la inspección *extra situ*, el Regulador hará un seguimiento con una inspección *in situ* exhaustiva al agente inmobiliario en cuestión.

El Regulador también lleva a cabo inspecciones *ad hoc* cuando recibe información adversa creíble o inteligencia (por ejemplo, de las agencias de aplicación de la ley a través del *Risk and Typologies Interagency Group*, grupo que comprende a todas las agencias relevantes de supervisión, de regulación, de aplicación de la ley y de formulación de políticas) sobre agentes inmobiliarios o sus vendedores.

Fuente: Singapur

*Acciones para compeler al cumplimiento*

203. La R. 28 exige que los supervisores cuenten con facultades adecuadas para llevar a cabo sus funciones, entre ellas, las facultades para monitorear el cumplimiento por parte de los agentes inmobiliarios y de otras profesiones que se encuentran bajo su control. La R. 35 exige a los países que cuenten con la facultad de imponer sanciones a las APNFD, ya sean penales, civiles o administrativas. Las sanciones deben poder aplicarse al órgano de administración y a las máximas autoridades de una empresa de corretaje inmobiliario o de un estudio inmobiliario si estos no dieran cumplimiento a los requisitos.
204. Los supervisores deben emplear acciones proporcionadas que se encuentren previstas en su marco jurídico, entre ellas, una serie de intervenciones de supervisión y de acciones correctivas para garantizar que cualquier deficiencia identificada sea subsanada de manera oportuna. Las sanciones pueden incluir desde advertencias informales o escritas, apercibimientos o amonestaciones hasta medidas de carácter punitivo (como el retiro de la licencia para funcionar y los procesamientos penales, según corresponda) para los casos de incumplimientos graves, dado que las debilidades identificadas pueden tener consecuencias de mayor alcance. En general, las fallas sistémicas o los controles considerablemente inadecuados, como también las conductas dolosas y la desatención negligente respecto de la idoneidad de los controles, resultarán en respuestas más severas en materia de supervisión.
205. Las acciones para compeler al cumplimiento que los supervisores y los organismos autorreguladores empleen deben ser proporcionadas y deben tener un efecto disuasivo. Los supervisores y los organismos autorreguladores deben contar con suficientes recursos para investigar y monitorear los cumplimientos (o deben delegar estas tareas en quienes cuenten con ellos). Las acciones que se apliquen para compeler al cumplimiento deben tener como objetivo eliminar los beneficios generados por los incumplimientos.

*Pautas orientativas, retroalimentación y colaboración*

206. En el marco de una estrategia de supervisión, los supervisores deben comunicar sus expectativas en relación al cumplimiento por parte de los profesionales o de sus empresas de las obligaciones legales y regulatorias. Esto podría llevarse a cabo a través de un proceso de consulta luego de interactuar con actores interesados relevantes, como el sector privado. Las pautas orientativas que se formulen para el sector inmobiliario también deben analizar el riesgo de LA/FT dentro del sector y deben describir los indicadores de LA/FT (en operaciones y en el comportamiento) a fin de ayudar a quienes forman parte de dicho sector a identificar operaciones sospechosas.
207. En los casos en los que las pautas orientativas de los supervisores sean siempre de alto nivel y estén basadas en principios, estas pueden ser complementadas con pautas adicionales producidas por el sector o por sus representantes, las cuales pueden comprender aspectos operativos y contener mayores detalles y explicaciones. Además, los supervisores pueden considerar formular pautas orientativas a nivel operativo si se estima que serán de utilidad para las labores más amplias de supervisión.

208. Los supervisores deben colaborar con otras autoridades relevantes nacionales e internacionales de regulación y de supervisión a fin de minimizar las diferencias en la implementación de los estándares internacionales y nacionales. Ello resulta de particular importancia en los casos en los que hay más de un supervisor responsable de la supervisión (por ejemplo, en los casos en los que los supervisores naturales del sector y los supervisores ALA/CFT se encuentran en distintas agencias o en distintos departamentos de la misma agencia). Cuando sea posible, las autoridades relevantes de regulación y de supervisión deben considerar la preparación de pautas orientativas conjuntas.
209. En la medida de lo posible, los supervisores y las UIF deben brindar retroalimentación de manera oportuna a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario sobre la efectividad de sus sistemas de monitoreo/reporte, sobre la calidad de los ROS efectuados y sobre los controles ALA/CFT en general. Un mecanismo de retroalimentación bien definido e institucionalizado puede mejorar la efectividad del sistema de monitoreo y vigilancia para detectar tantas operaciones sospechosas como sea posible. También, puede considerarse formular, cuando sea viable y en consulta con el sector, pautas orientativas sobre posibles indicadores de riesgo en el sector inmobiliario.
210. El intercambio de información entre los sectores público y privado, por ejemplo, i) compartir las evaluaciones del riesgo de LA/FT y ii) las tipologías (esto es, estudios de caso) sobre cómo pueden utilizar indebidamente el sector inmobiliario quienes lavan activos y quienes financian el terrorismo, puede ayudar a brindar retroalimentación y pautas orientativas de relevancia y actualizadas (véase el Recuadro 4.5). A fin de desarrollar una buena comprensión de los riesgos que enfrentan los sujetos supervisados, los supervisores deben mantener una interacción continua con el sector privado. Las tipologías de LA/FT evolucionan con rapidez, y el sector privado puede ser capaz de detectar estos cambios primero —dado su contacto directo con los clientes— e informarlos a los supervisores. La coordinación continua entre los supervisores y otras autoridades gubernamentales en su interacción con el sector privado garantiza que se envíen mensajes claros sobre las expectativas respecto de la gestión del riesgo. De ser posible, la interacción con el sector debe incluir la capacitación y la concientización.
211. Las autoridades de supervisión también deben mejorar los mecanismos de cooperación y de colaboración, según sea necesario y pertinente, a fin de lograr un mayor éxito en el desarrollo de estándares, de políticas, procedimientos y controles concordantes y una mejor comprensión de los riesgos comunes de LA/FT.

### Recuadro 4.5. Ejemplos de actividades de acercamiento por parte de las autoridades de supervisión

#### **Ejemplo del Programa Educativo de Acercamiento Específico en Hong Kong, China**

En el marco de los programas de acercamiento de la *Estate Agents Authority* (EAA, por sus siglas en inglés) para generar conciencia y profundizar el conocimiento de los agentes inmobiliarios de los requisitos regulatorios en materia ALA/CFT, la EAA llevó a cabo un programa educativo de acercamiento llamado "*Anti-money Laundering & Counter Terrorist Financing Responsibilities Guidance Programme*" (Programa de orientación sobre las responsabilidades antilavado de activos y contra el financiamiento del terrorismo), en el que se brindaron pautas orientativas y asistencia de manera presencial a los operadores de menor tamaño que, en general, suelen contar con menores recursos económicos o humanos para designar a una persona que desempeñe tareas exclusivas como Oficial de Cumplimiento. A partir de las respuestas obtenidas por medio de un cuestionario que respondieron los operadores visitados, se constató que el programa fue muy bien recibido, dado que todos ellos coincidieron en que dicho programa había profundizado su conocimiento de los requisitos regulatorios.

#### **Supervisión y concientización del sector inmobiliario en México**

En México, los profesionales que participan en la venta de bienes inmuebles revisten la calidad de sujetos obligados que reúnen las condiciones previstas en el marco jurídico mexicano en su artículo 17, párrafo V de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI). Asimismo, en el artículo 18 de la misma ley, se establecen las obligaciones que deben cumplir los sujetos obligados. El Servicio de Administración Tributaria (SAT) es la autoridad supervisora del cumplimiento.

En el marco de las actividades orientadas a la supervisión con un Enfoque Basado en Riesgo, el SAT llevó a cabo las siguientes acciones: en octubre de 2019, envió invitaciones a los sujetos del sector inmobiliario que aún no habían sido incorporados al Registro Nacional de APNFD y realizó visitas *in situ* y *extra situ* en función del bajo o alto riesgo asociado. Dado que se observaron infracciones recurrentes, se llevaron a cabo actividades de acercamiento de manera virtual y presencial a fin de continuar brindando retroalimentación y de actualizar los perfiles de riesgo de manera constante, y también con el objetivo de monitorear y asesorar a los profesionales.

En el Registro Nacional de APNFD, el sector inmobiliario es la segunda actividad con el mayor número de sujetos obligados registrados, por lo que resulta prioritario fomentar que este sector tenga una mejor comprensión, evaluación y gestión integral de los riesgos asociados al lavado de activos.

El sector inmobiliario se ubica en el tercer puesto de las APNFD con mayor cantidad de visitas realizadas por el supervisor (SAT). A partir de los hallazgos resultantes de las supervisiones *in situ* y *extra situ*, se observó que las infracciones recurrentes en las que incurrieron los sujetos obligados del sector inmobiliario consisten en lo siguiente:

1. El 77 % se vincula con la falta de medidas apropiadas para llevar a cabo una correcta Debida Diligencia del Cliente (DDC).
2. El 13 % corresponde a la omisión de presentar avisos dentro de los plazos establecidos y en la forma dispuesta por las autoridades nacionales.
3. El 7 % se vincula con la falta de medidas apropiadas para llevar a cabo una correcta identificación del beneficiario final.
4. El 3 % restante corresponde a las demás obligaciones descritas en el artículo 18 de la ley LFPIORPI.

En respuesta, el SAT realizó actividades de acercamiento adicionales al sector inmobiliario en marzo de 2020. Ello resultó en una mayor concientización del sector inmobiliario y en el fortalecimiento de las medidas que permiten mitigar los riesgos de manera efectiva. Además, estas actividades facilitaron el cumplimiento de sus obligaciones ante las autoridades nacionales y sirvieron para aclarar dudas con respecto al correcto cumplimiento de las obligaciones previstas en la legislación nacional y su impacto dentro del marco de recomendaciones internacionales.

Las acciones que realizará el SAT a futuro incluyen actividades virtuales y presenciales de acercamiento al sector inmobiliario a fin de facilitar una retroalimentación constante; clases de capacitación a través de plataformas digitales; la emisión de materiales orientativos, como folletos, presentaciones, análisis del sector, entre otras. Estas actividades buscarán generar conciencia y sensibilizar a los sujetos obligados y, en consecuencia, garantizar la implementación adecuada del enfoque basado en riesgo por parte del sector y de la autoridad de supervisión de México.

### **Informe operativo sobre LA/FT en el sector inmobiliario, Canadá**

El *Financial Transactions and Reports Analysis Centre* de Canadá (FINTRAC, por sus siglas en inglés) creó un informe operativo que describe indicadores de lavado de activos en transacciones financieras vinculadas con bienes inmuebles. El informe brinda pautas orientativas detalladas sobre los indicadores de LA/FT a fin de mejorar la calidad del reporte de las sospechas de LA vinculadas con operaciones inmobiliarias de relevancia y de eliminar los errores de comprensión de las características de los métodos de LA y su complejidad. Su propósito es orientar a los corredores, agentes y desarrolladores inmobiliarios, como también a otros tipos de sujetos obligados que también participan en transacciones financieras vinculadas con bienes inmuebles.

El informe operativo describe cómo hacen los delincuentes para introducir fondos de origen ilícito al sistema financiero canadiense a través de métodos y técnicas que les dan la falsa apariencia de operaciones financieras legítimas. Ello posibilita que los delincuentes compren activos y finalmente los vendan para disfrutar de los fondos generados por actividades que aparentan ser honestas. También, los delincuentes pueden conservar un

activo comprado con fondos de origen ilícito con la finalidad de realizar inversiones, de utilizarlo para realizar en él actividades ilícitas o como mecanismo para futuras actividades de lavado. Algunos ejemplos de los métodos comunes utilizados por los delincuentes para lavar fondos de origen ilícito a través de operaciones relacionadas con bienes inmuebles pueden incluir la subvaloración o la sobrevaloración del precio de una propiedad inmueble, las compras y las ventas rápidas y sucesivas, el uso de terceros o de sociedades que ponen distancia entre la operación y el origen delictivo de los fondos, la participación deliberada de algunos abogados, contadores, agentes inmobiliarios y asesores financieros, el efectivo de origen delictivo y las ventas de dueño directo. Las organizaciones delictivas suelen combinar métodos de formas novedosas para evitar que se detecte el lavado de activos.

El informe incluye una tabla que detalla una lista de indicadores, los cuales deben ser utilizados por el sector inmobiliario para reconocer, evaluar y reportar transacciones financieras sospechosas a FINTRAC. FINTRAC utiliza estos indicadores junto con otras fuentes de información con la finalidad de evaluar el cumplimiento de las obligaciones de reporte. Además, los sujetos obligados deben crear y sostener en el tiempo programas de capacitación que garanticen la presentación de ROS de alta calidad.

Fuente: Hong Kong, China, México y Canadá

### Capacitación

212. La capacitación es importante para que los supervisores comprendan las vulnerabilidades al riesgo de LA/FT del sector. Ello incluye comprender los modelos de negocio, el entorno regulatorio, los desafíos y las tendencias emergentes del sector inmobiliario. En particular, los supervisores deben asegurarse de que quienes supervisan estén capacitados para evaluar la calidad de las evaluaciones del riesgo de LA/FT del sector inmobiliario y la idoneidad, la proporcionalidad, la efectividad y la eficiencia de las políticas, procedimientos y controles internos ALA/CFT en función de su evaluación del riesgo. Los supervisores también deben poder mantener niveles similares de preparación de quienes son responsables de supervisar las profesiones relacionadas que intervienen en el sector inmobiliario.
213. La capacitación debe posibilitar que los supervisores evalúen y formen opiniones fundadas sobre la calidad de las evaluaciones del riesgo de las empresas y sobre la efectividad de los controles ALA/CFT de los corredores. También debe tener como objetivo lograr la consistencia en el enfoque de supervisión a nivel nacional si existieran múltiples autoridades de supervisión competentes o en los casos en los que el modelo de supervisión nacional es de carácter delegado o fragmentado.
214. Dadas la diversidad y la complejidad que existen dentro del sector inmobiliario —por ejemplo, distintas clientelas, su carácter transversal a las jurisdicciones, la utilización de abogados y prestanombres (*nominees*), etc.—, las autoridades de supervisión deben llevar a cabo programas de capacitación continua para los

supervisores, de modo que puedan desarrollar y hacer perdurar sus competencias. Un programa de capacitación podría incluir los siguientes temas:

- Temas generales en materia ALA/CFT;
- Los modelos de negocio de los diferentes subsegmentos del sector inmobiliario (por ejemplo, los distintos tamaños de los corredores, la cantidad de agentes, de desarrolladores inmobiliarios y de otras profesiones, y los riesgos de LA/FT o las problemáticas asociadas);
- La interacción entre los distintos subsegmentos del sector inmobiliario y la interacción con otras partes del sistema financiero (por ejemplo, el sistema bancario), como también el impacto sobre la magnitud y las características de los riesgos de LA/FT;
- Las sanciones, bloqueos económicos u otras medidas similares dispuestas por organizaciones internacionales como las Naciones Unidas;
- Los mecanismos de cooperación nacional e internacional en materia de supervisión; y
- Otras cuestiones pertinentes (por ejemplo, la implementación de estándares comunes de reporte para un país en particular, la mejora de la transparencia del beneficiario final, y el efecto de los avances en la tecnología financiera — entre ellos, la utilización de activos virtuales— en los riesgos de LA/FT, como también los estudios de caso relevantes para el país).

#### *Revisión continua del enfoque basado en riesgo de supervisión*

215. Los supervisores deben garantizar que sus estrategias de supervisión estén sujetas a una revisión periódica. Al implementar la estrategia, los supervisores desarrollarán una mejor comprensión de la calidad de los controles ALA/CFT de los sujetos supervisados y de los perfiles de riesgo de LA/FT de los modelos de negocio, como también de la efectividad de las distintas herramientas de supervisión. Este conocimiento debe ser utilizado para mejorar la comprensión del riesgo general de LA/FT tanto a nivel sectorial como de cada sujeto junto con la consideración de cualquier riesgo de LA/FT nuevo o emergente.
216. Asimismo, las autoridades deben utilizar la experiencia adquirida con la realización de tareas de supervisión para aumentar la efectividad de sus estrategias de supervisión y perfeccionar y mejorar estos métodos de manera continua. Cualquier modificación en la comprensión del riesgo de LA/FT o cualquier propuesta de perfeccionamiento o de mejora de la combinación de las herramientas de supervisión que se aplicarán debe ser analizada en el contexto de la revisión de la estrategia general con la finalidad de continuar mejorando y fortaleciendo el enfoque de supervisión, de modo que se garantice que este siga siendo efectivo.
217. Los supervisores deben implementar mecanismos para garantizar que se realicen evaluaciones de supervisión fundamentadas y consistentes, y para garantizar la independencia en la toma de decisiones para la supervisión ALA/CFT basada en riesgo. Por ejemplo, al momento de determinar la calificación del riesgo de un sector y la de cada sujeto, la decisión debe ir acompañada de una descripción general documentada de la evaluación (incluidos los hallazgos resultantes de las actividades *in situ* y *extra situ*, etc.) y de las razones que justifiquen la calificación de riesgo propuesta.

*Medición de la efectividad del enfoque basado en riesgo de supervisión*

218. Los supervisores también deben registrar, monitorear y analizar de manera adecuada sus propias actividades y productos de supervisión. Los supervisores, al desarrollar su enfoque de supervisión, deben garantizar que tienen un repositorio para registrar las actividades de interacción (idealmente, en formato digital) con cada sujeto, incluidos los detalles de los problemas identificados, los planes de acción relevantes y la evaluación del riesgo de cada sujeto. El supervisor debe poder extraer datos e información sobre la gestión a fin de:
- demostrar de qué manera la supervisión ha incidido en la gestión del riesgo y en el cumplimiento, tanto a nivel de la empresa como a nivel sectorial;
  - identificar patrones cambiantes en términos de cantidad, el nivel de gravedad de los problemas identificados a lo largo del tiempo y las fluctuaciones en las calificaciones de la efectividad de los controles; y
  - medir el desempeño frente a los indicadores clave de riesgo y respecto de los problemas identificados y de los perfiles de riesgo de cada sujeto en particular y del sector, e incorporarlos de forma agregada al proceso de ENR.
219. Se alienta a los supervisores a utilizar datos para determinar y demostrar el impacto de su supervisión. Por ejemplo, puede ayudar la utilización de un sistema para registrar las interacciones en materia de supervisión que permita la extracción de datos. Sin embargo, los supervisores deben ser cautelosos de no depender de manera excesiva de los datos y deben asegurarse de tener en cuenta toda la información al momento de tomar decisiones sobre la base de datos incompletos y de baja calidad.
220. Esta información también debe ser utilizada para orientar mejor la aplicación de recursos y herramientas de supervisión y para fundamentar el enfoque de las iniciativas de acercamiento. Por ejemplo, del análisis de los datos de supervisión puede desprenderse que existen cada vez más problemas generados por posibles deficiencias en la capacidad de monitoreo de las transacciones de los sujetos regulados, lo que llevará al supervisor a emitir nuevas pautas orientativas o requisitos para subsanar esta tendencia en desarrollo. Por otro lado, los datos también pueden indicar si las actividades de supervisión tienen éxito en términos de su impacto en la mejora de las medidas ALA/CFT de un sujeto o de todo un sector. Por ejemplo, los hallazgos identificados durante una inspección pueden demostrar, inicialmente, que existen brechas considerables en el programa ALA/CFT del sujeto, pero, con el paso del tiempo, dichos hallazgos identificados deben ser de menor gravedad y deben traducirse en mayores ajustes o mejoras. Las mejoras en la calidad de las evaluaciones del riesgo llevadas a cabo por los sujetos pueden ser otra forma de medir la efectividad.
221. Finalmente, los supervisores deben tener en cuenta los productos clave de los marcos ALA/CFT, por ejemplo, la calidad de los reportes de operación sospechosa al momento de determinar el impacto de su supervisión en la efectividad de la gestión del riesgo de los sujetos. Los supervisores deben revisar estos productos ellos mismos o bien intentar obtener la retroalimentación de la UIF de la jurisdicción en relación con la cantidad, la calidad y la oportunidad de los reportes que recibieron de los sectores y de los sujetos, dado que las mejoras

en esta área también pueden ser un indicador de que las actividades de supervisión tuvieron resultados exitosos.

222. En líneas generales, la implementación de la supervisión con un enfoque basado en riesgo se sustenta en evaluaciones de riesgo sólidas, en intercambios frecuentes con el sector supervisado y en la colaboración continua con otros actores interesados que pueden tener conocimientos relevantes de los riesgos de LA/FT y de su mitigación.

## QUINTA PARTE: CONCLUSIONES

223. Esta Guía establece los principios clave de un EBR en materia ALA/CFT y se basa en las Recomendaciones del GAFI para brindar sugerencias viables y ejemplos de mejores prácticas a fin de facilitar la institución y la implementación de regímenes ALA/CFT adecuados. Esta Guía hace hincapié en la importancia de comprender de manera integral el EBR del GAFI y las amenazas a las que pueden estar expuestos los profesionales que forman parte del sector inmobiliario al llevar a cabo sus funciones diarias, y se reconoce, a la vez, que los marcos jurídicos y regulatorios varían según el país y que un enfoque genérico en materia ALA/CFT es inviable.
224. La Guía recomienda que la comprensión del EBR debe ser la base de un régimen ALA/CFT, lo que facilitará que las medidas adecuadas eviten, mitiguen y gestionen los riesgos de LA/FT de manera proporcional. De esta manera, es probable que los recursos estén mejor orientados y sean asignados de manera más eficiente, lo que, como consecuencia, mejorará los resultados. Una evaluación del riesgo sólida y una ENR que anticipe y responda a los cambios en los riesgos y en su gravedad resultan esenciales y necesarias para aumentar los niveles de conocimiento y para posibilitar el desarrollo de estrategias adecuadas en respuesta.
225. De seguir las recomendaciones descritas en esta Guía, los profesionales que forman parte del sector inmobiliario estarán en mejores condiciones de desarrollar procesos y procedimientos efectivos para identificar, mitigar y gestionar el riesgo de LA/FT y para garantizar que se implemente el EBR con respecto al LA/FT. De esta manera, quienes forman parte del sector inmobiliario, el cual ha sido identificado como de alto riesgo de que se verifiquen actividades de LA/FT, pueden permanecer en alerta con respecto a su enfoque en materia ALA/CFT.

## Anexo A. Estudios de caso adicionales de comportamientos delictivos a través del sector inmobiliario

### *Directorate of Enforcement Actions (India)*

El Sr. A estaba implicado en el comercio ilegal de armas y drogas, en extorsiones, en homicidios, etc., y, como consecuencia, generó un cuantioso producto del delito en efectivo. Dicho producto del delito fue luego invertido en el sector inmobiliario nacional por medio de la compra de propiedades inmuebles en distintos lugares de la India. Cuando el Sr. A entró en el radar de las agencias de investigación, huyó de la India temiendo ser procesado por las autoridades indias. Luego de algún tiempo, comenzó a vender sus propiedades inmuebles de la India. El Sr. A transfirió el producto de las ventas a jurisdicciones extranjeras, principalmente, a través de canales de Hawala, e invirtió el dinero en bienes inmuebles a nombre de parientes y allegados en distintas jurisdicciones extranjeras. Además de invertirlo en bienes inmuebles, el dinero fue destinado a empresas que ya se encontraban en funcionamiento y a la apertura de nuevas actividades comerciales/empresas.

Una investigación condujo al descubrimiento del cuantioso producto del delito de este caso (tanto en la India como en jurisdicciones extranjeras). El producto del delito descubierto de esta forma (por un valor estimado de 114 millones de dólares estadounidenses) fue embargado en virtud de la ley *Prevention of Money Laundering Act* en la India y en el extranjero. Se detuvo a cinco personas en este caso. Asimismo, se presentaron dos documentos con expresión de la acusación completa para procesar a los acusados y decomisar el producto del delito ante el Tribunal Especial en virtud de la ley *Prevention of Money Laundering Act*. El tribunal tomó conocimiento de dichos documentos.

El Sr. X desarrolló un esquema Ponzi para amasar una gran fortuna engañando a un público ingenuo. Pregonaba falsamente que había sido bendecido por Dios y que, en virtud de dicha bendición, había adquirido poderes especiales para cumplir con los deseos de Dios de hacer *Crorepatis* (millonarios) a los miembros de una comunidad india en particular. Dispuso que cualquier *Prasad* que él ofreciera a Dios sería triplicado en tres días. Además, indicó que si se ofrendaba una rupia a Dios, al donante le volverían tres rupias (en múltiplos de tres). Al afirmar falsamente y difundir esto en asociación con otros acusados, el Sr. X embaucó a muchos inocentes al atraerlos a un esquema inexistente en virtud del cual el dinero invertido se triplicaría en un plazo breve. De este modo, generó un producto del delito por un valor que ascendía a los 9,6 millones de dólares estadounidenses. El Sr. X invirtió el producto del delito en bienes inmuebles por medio de la compra de tierras agrícolas anónimas, de adornos de oro y plata y de vehículos. El producto del delito, con un valor estimado de 61.500.000 de rupias, fue identificado y embargado. En esta causa, se presentó un documento con expresión de la acusación completa ante el Tribunal Especial en virtud de la ley *Prevention of Money Laundering Act*, del cual dicho Tribunal tomó conocimiento.

## FINTRAC (Canadá)

### **Ejemplo de cómo los indicadores pueden generar sospechas en el sector inmobiliario residencial**

Juana contactó a la corredora inmobiliaria María para consultarle sobre dos propiedades inmuebles que estaba analizando comprar. Juana afirmó que trabajaba de camarera en un restaurante. María estudió las dos propiedades inmuebles y le envió un correo electrónico a Juana con las ventajas y las desventajas de cada una de ellas. Además, concertaron citas para visitar dichas propiedades.

#### **Se genera la sospecha inicial**

El día en cuestión, Juana le avisó a María por correo electrónico que no podría presentarse porque estaba enferma y que, de todas maneras, ya había decidido comprar la casa de \$800.000. Juana explicó que estaba en medio de una batalla legal por la tenencia de sus hijos y que tenía apuro por comprar una casa para demostrar que era capaz de brindarles sustento. María se sorprendió un poco por su decisión de comprar la casa más cara y por su deseo de comprar sin antes conocer dicha casa o sin hacer que alguien la inspeccionara primero [Disparadores: apuro por concretar la operación, inconsistencia]. Preocupada por esta decisión, María indicó que el precio de venta estaba sobrevaluado (en \$50.000 más) y que Juana podría beneficiarse haciendo una primera oferta por debajo de dicho precio de venta, pero que, de todos modos, sería importante que visitara la casa para asegurarse de que esta satisfaría sus necesidades. Juana le envió un correo electrónico a María para transmitirle que, dada su apremiante necesidad de conseguir un hogar para sus hijos, ya había tomado la decisión, y le indicó que ofreciera el precio de venta [Intensificación de la sospecha: valor; apuro por concretar la operación, inconsistencia].

#### **Seguimiento de indicadores adicionales y la decisión de reportar las sospechas a FINTRAC**

María explicó que, para redactar la oferta, Juana tendría que proporcionar su identificación y una seña. Al llegar a este punto, Juana le escribió por correo electrónico a María para informarle de manera inesperada que, en realidad, su hermano iba a hipotecar la casa porque viviría allí con ellos (anonimato, intervención de último momento de un tercero). María ofreció hacer los 45 minutos de trayecto para encontrarse con ellos y redactar la oferta. Sin embargo, Juana le pidió que le mande el formulario por correo electrónico con el nombre del comprador en blanco a fin de completarlo con el nombre de su hermano (anonimato). Su hermano llegaba de Irán (zona geográfica) el 1 de mayo y completaría los detalles tras su arribo. Luego, analizarían la oferta y se la enviarían por correo electrónico a María (anonimato).

Como comenzó a sospechar todavía más, María explicó que necesitaría verificar personalmente el documento de identidad de su hermano. Asimismo, ofreció acercarse para retirar el cheque de la seña y validar la identificación de su hermano. María también le solicitó información bancaria y del abogado como parte de los trámites legales y de financiamiento habituales. Juana explicó que ellos preferían enviar por correo el cheque de la seña porque sus horarios de trabajo en el restaurante eran impredecibles (anonimato).

Junto con el cheque de la seña firmado por su hermano el 25 de abril (varios días antes de la fecha prevista para su llegada: inconsistencia), Juana envió por fax una copia de la licencia de conducir de su hermano (anonimato), y proporcionó solo la preaprobación de la hipoteca sin ningún otro de los detalles requeridos.

Cuando María llamó a Juana y comenzó a explicarle una vez más que el documento de identidad de su hermano tenía que ser validado en persona a fin de proceder, Juana se puso a la defensiva y amenazó con conseguir otro agente inmobiliario. María explicó que, sin validar correctamente el documento de identidad, no sería posible seguir adelante con la operación. Juana le informó a María que su hermano había decidido cancelar la operación y le pidió que depositara la seña de su hermano en su cuenta bancaria (incumplimiento).

Como resultado del nivel general de sospecha generada por la combinación de factores observables vinculados con indicadores de sospecha, se envió un reporte de operación sospechosa a FINTRAC.

## Anexo B. Glosario de terminología

### Beneficiario final

“Beneficiario final” se refiere a la(s) persona(s) humana(s) que en última instancia<sup>27</sup> posee o controla a un cliente<sup>28</sup>, y/o la persona humana en cuyo nombre se realiza una transacción. También incluye a aquellas personas humanas que ejercen el control efectivo final sobre una persona o estructura jurídica. Solo una persona humana puede ser el beneficiario final último y más de una persona humana puede ser el beneficiario final último de una determinada persona o estructura jurídica<sup>29</sup>.

### Autoridades competentes

"Autoridades competentes" hace referencia a todas las autoridades públicas a las cuales se les han asignado responsabilidades para combatir el lavado de activos y/o el financiamiento del terrorismo. En particular, incluye a la UIF, a las autoridades que tienen la función de investigar y/o procesar por lavado de activos, por delitos precedentes asociados y por financiamiento del terrorismo, y de incautar/congelar y decomisar activos de origen delictivo; a las autoridades que reciben reportes sobre el transporte transfronterizo de divisas e instrumentos negociables al portador; y a las autoridades que tienen responsabilidades de supervisión o monitoreo ALA/CFT con el objetivo de garantizar el cumplimiento de los requisitos ALA/CFT por parte de las instituciones financieras y las APNFD. Los organismos autorreguladores no deben ser considerados autoridades competentes.

### Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD)

“Actividades y Profesiones No Financieras Designadas” hace referencia a:

- a) Casinos
- b) Agentes inmobiliarios

<sup>27</sup> “Posee o controla en última instancia” y “control efectivo final” se refieren a situaciones en las que la propiedad/control se ejerce a través de una cadena de propiedad o por medio de un control distinto del control directo.

<sup>28</sup> Esta definición también debe aplicarse al beneficiario final de un beneficiario en virtud de una póliza de seguro de vida u otra póliza de seguro vinculada a inversiones.

<sup>29</sup> El beneficiario final último es siempre una o más personas humanas. Como se establece en la R. 10, en el contexto de la DDC puede no ser posible verificar la identidad de dichas personas a través de medidas razonables y, en la medida en que haya dudas sobre si una persona con una participación mayoritaria en una persona jurídica es el beneficiario final último o cuando ninguna persona humana ejerce el control a través de los derechos de propiedad, se debe determinar la identidad de las personas humanas (si las hay) que ejercen el control de la persona o estructura jurídica a través de otros medios. Cuando no se identifique a ninguna persona humana en esa función, la persona humana que ocupe el cargo de alto funcionario directivo debe identificarse y registrarse como tal en ese cargo. Esta disposición de la R. 10 no modifica ni reemplaza la definición de quién es el beneficiario final, sino que solo establece cómo debe llevarse a cabo la DDC en situaciones en las que no se puede identificar al beneficiario final.

- c) Comerciantes de metales preciosos
- d) Comerciantes de piedras preciosas
- e) Abogados, notarios, otros profesionales independientes del derecho y contadores. Ello hace referencia a profesionales autónomos, socios o profesionales empleados en relación de dependencia en estudios profesionales. No tiene por objeto referirse a profesionales “internos” que son empleados de otros tipos de empresas ni a los profesionales que trabajan para agencias gubernamentales, los cuales pueden ya encontrarse sujetos a medidas ALA/CFT.
- f) Proveedores de servicios societarios y fiduciarios. Ello hace referencia a todas las personas o empresas que no se encuentran abarcadas en otras partes de estas Recomendaciones y que tienen como actividad comercial la prestación de alguno de los siguientes servicios a terceros:
  - desempeñarse como agente de constitución de personas jurídicas
  - desempeñarse como (o realizar las gestiones para que otra persona se desempeñe como) director o secretario de una sociedad, socio de una *partnership* o con un cargo similar en relación con otras personas jurídicas
  - proporcionar una sede social, un domicilio comercial o un espacio físico, un domicilio postal o administrativo para una sociedad, una *partnership* o para cualquier otra persona o estructura jurídica
  - desempeñarse como (o realizar las gestiones para que otra persona se desempeñe como) *trustee* de un *express trust* o desempeñar una función equivalente para otro tipo de estructura jurídica
  - desempeñarse como (o realizar las gestiones para que otra persona se desempeñe como) accionista nominal para otra persona.

### **Personas expuestas políticamente (PEP)**

Las PEP extranjeras son personas que desempeñan o que desempeñaron funciones públicas relevantes encomendadas por un país extranjero, como los Jefes de Estado o de Gobierno, los políticos de alto nivel, los funcionarios gubernamentales o judiciales de alto nivel o militares de alto rango, los ejecutivos de alto nivel de sociedades del Estado, los funcionarios de partidos políticos importantes.

Las PEP nacionales son personas que desempeñan o que desempeñaron funciones públicas relevantes a nivel nacional, como los Jefes de Estado o de Gobierno, los políticos de alto nivel, los funcionarios gubernamentales o judiciales de alto nivel o militares de alto rango, los ejecutivos de alto nivel de sociedades del Estado, los funcionarios de partidos políticos importantes.

“Las personas que desempeñan o que han desempeñado funciones relevantes encomendadas por una organización internacional” hace referencia a las personas que son miembro de las máximas autoridades de dicha organización, esto es, directores, subdirectores y miembros del órgano de administración o funciones equivalentes.

La definición de PEP no pretende abarcar a las personas de los rangos medios o más bajos de las categorías anteriores.

### **Supervisores**

"Supervisores" hace referencia a las autoridades competentes u organismos no públicos designados cuyas responsabilidades tienen como objetivo garantizar el cumplimiento de los requisitos para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo por parte de las instituciones financieras ("supervisores financieros") y/o de las APNFD. Los organismos no públicos (que pueden incluir determinados tipos de organismos autorreguladores) deben tener las facultades de supervisar y sancionar a las instituciones financieras o a las APNFD en relación con los requisitos ALA/CFT. Estos organismos no públicos también deben estar facultados por ley para ejercer las funciones que desempeñan, y deben ser supervisados en el ejercicio de dichas funciones por una autoridad competente.





## GUÍA PARA UN ENFOQUE BASADO EN RIESGO SECTOR INMOBILIARIO

Los bienes inmuebles son una elección popular para las inversiones, pero también atraen a delincuentes que utilizan dichos bienes para facilitar sus actividades ilícitas o para lavar sus ganancias de origen delictivo. El sector inmobiliario necesita implementar medidas de manera efectiva para detectar e impedir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. Esta Guía brinda estrategias y herramientas a los profesionales que forman parte del sector inmobiliario, a los supervisores, a los reguladores y a quienes formulan políticas para lograr un sistema antilavado de activos y contra el financiamiento del terrorismo más efectivo.

[www.fatf-gafi.org](http://www.fatf-gafi.org) | Julio de 2022

