



GAFI

GUÍA PARA UN ENFOQUE BASADO EN RIESGO

SECTOR INMOBILIARIO

<https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/translations/guidance/Spanish-RBA-Real-Estate.pdf.coredownload.pdf>

GAFI es un organismo intergubernamental independiente que desarrolla y promueve políticas para proteger el sistema financiero global contra el LA/FT y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Sus Recomendaciones son reconocidas como “**el estándar global antilavado**”.

* **En junio/2021**, GAFI acordó que la Guía Basada en Riesgo para el Sector Inmobiliario que databa de 2008, debía ser actualizada y en 2022 se presentó su actualización.

* Ésta Guía brinda a los “profesionales del sector inmobiliario”, las herramientas necesarias y ejemplos para respaldar la implementación de los estándares GAFI a fin de posibilitar la adopción de un EBR.

* La Guía debe leerse de manera conjunta con las **Recomendaciones del GAFI (2012)**, en especial, las N° 1, 10, 11, 12, 15, 17, 19; 20 a 25 y 28; y sus **Notas Interpretativas (NIR)**

* **La R1 específicamente refiere al Enfoque Basado en Riesgo.**

* **Argentina es miembro pleno desde el año 2000. En el proceso de la 4ta. Ronda de Evaluación Mutua del GAFI, iniciado en septiembre/2023, nuestro país recibió la visita in situ del organismo que comenzó el 6/03/2024 y se extendió hasta el 26/03/ 2024.**

* El término **agente inmobiliario en ésta Guía** debe ser entendido en **sentido amplio**, abarcativo de APNFD, siempre que operen dentro del sector inmobiliario y participen en transacciones para un cliente que involucran la compra y la venta de bienes inmuebles; como por ej.: notarios, abogados, prestamistas, desarrolladores inmobiliarios, etc.

* **La legislación nacional** incluye a los profesionales del sector inmobiliario como **Sujetos Obligados** en el **Inc. 19 del Art. 20 de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias**

* **La Res. UIF 43/2024, Art. 2 inc. a)** define como **Actividades Específicas**: a la Compra y/o venta de bienes inmuebles; y Locación de bienes inmuebles cuyo monto anual, en una o varias operaciones, sea igual o superior a **300 SMVM**

Art. 2 inc d) define "Cliente": a toda persona humana, jurídica o estructura jurídica -nacional o extranjera- con la que se establece, de manera ocasional o habitual, una relación de carácter comercial y/o profesional a fin de llevar a cabo alguna/s de la/s Actividad/es Específica/s.

-Se considerará cliente Habitual a aquel que, dentro del lapso de un año contado desde la fecha de la última operación efectuada, realice más de una Actividad Específica, cualquiera sea su clase, cuyo monto acumulado sea igual o superior a 700 SMVM. El resto de los clientes serán considerados ocasionales.

-Cuando en una misma operación inmobiliaria participen como intermediario 2 o más Sujetos Obligados se considerará Cliente a aquella/s persona/s humana/s o jurídica/s en nombre o en representación de la cual actúa cada uno de ellos.



El EBR se puede entender como:

La definición y aplicación de medidas razonables, de acuerdo con los riesgos identificados.



Utilidad del EBR

- 1.- Para que los países e instituciones identifiquen, evalúen y comprendan los riesgos de lavado de activos a los que están expuestos.
- 2.- Para que se tomen medidas acordes con dichos riesgos con el fin de mitigarlos efectivamente



El éxito de un EBR depende de:

- 1.- la comprensión,
- 2.- la evaluación
- 3.- la gestión de los riesgos
- 4.- la toma de medidas apropiadas para mitigar estos riesgos de manera efectiva.

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

- 1.- La compra de bienes inmuebles permite el movimiento de grandes cantidades de fondos en una única operación, y este riesgo se eleva cuando para la concreción de la operación no se pasa por el sistema bancario-financiero, lo cual constituiría un filtro de control que se sumaría al del sector inmobiliario..
- 2.- Compradores y vendedores de bienes inmuebles no tienden a mantener una relación sostenida en el tiempo con un sujeto obligado y éste contacto efímero con el cliente, puede generar dificultades para aplicar de manera adecuada una debida diligencia del cliente (DDC), determinar Origen de los Fondos utilizados, identificación de Beneficiarios Finales; ya que es factible la utilización de prestanombres, estructuras jurídicas complejas, etc.
- 3.- Los bienes inmuebles también presentan **beneficios secundarios para los delincuentes**, por ej., son útiles para intentar conseguir una residencia y/o ciudadanía, transmiten respetabilidad social, o constituyen una inversión estable, con valor material inmediatamente disponible y que puede generar rendimientos, incluso las redes delictivas y los narcotraficantes utilizan los inmuebles como centros de suministro, o para cultivar, producir o distribuir estupefacientes ilícitos.
- 4.- Las PEP que utilizan indebidamente sus cargos para su enriquecimiento personal suponen un riesgo alto de LA , debido a sus conexiones
- 5.- Los bienes inmuebles comerciales pueden ser especialmente vulnerables al lavado de activos por su alto costo, la intervención de estructuras jurídicas complejas, financistas, comprador o vendedor procede de una zona calificada como de alto riesgo, etc.
- 6.- **Otra arista de éste tema** es que, la inyección de grandes cantidades de dinero lavado puede incrementar de manera considerable los costos de los bienes inmuebles, **lo que crea dificultades para los compradores genuinos.**

El sector inmobiliario es proclive a ser utilizado con fines ilícitos.

Para evitarlo la evaluación del riesgo debe mantenerse actualizada y debe analizar las siguientes áreas y otras que se consideren relevantes:

1.- 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.

2.- Los riesgos del cliente, prestando especial atención a la totalidad de los involucrados en la operación y a los BF subyacentes.

3.- Los riesgos de la operación, incluidos los métodos de financiamiento y los canales de distribución.

* **Deben documentarse estos riesgos y calificar su nivel** para el desarrollo y la implementación de medidas de mitigación.

* **En la evaluación de éstos riesgos** pueden aplicarse distintas **escalas**, tales como **riesgo bajo, riesgo medio y/o riesgo alto**.

* **También debe evaluarse el riesgo de cada cliente y servicios**, aplicando idéntico criterio, **Cliente de riesgo bajo, medio y alto**.

* Todos los profesionales que trabajan en la empresa deben tener **acceso a la ER documentada**.

Un informe de GAFI identificó y realizó una reseña de varias actividades que podrían indicar, aunque no de manera concluyente, que se está frente al delito de LA/FT.

Tipologías de actos que pueden implicar un riesgo de LA/FT: los supuestos que se enuncian no son excluyentes de otros que puedan presentarse

- 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.

* **La Res. UIF 43/2024 en el Art. 31** brinda también a título enunciativo una **tipología** que sirve de orientación para los sujetos obligados del sector.

Las operaciones que tienen como propósito financiar el terrorismo suelen ser especialmente difíciles de identificar.

* Es importante la consulta de listas nacionales de indicadores de riesgo sobre el financiamiento del terrorismo. (RePET- Registro Público de Personas y Entidades vinculadas a actos de Terrorismo y su Financiamiento)

* En tal sentido, las R N°5, 6, 7 y 8 del GAFI y sus NI, circunscriben los estándares internacionales referidos al Financiamiento del Terrorismo (FT) y de la Proliferación de armas de destrucción masiva (PADM).

* **A nivel nacional, la Ley 25.246** y sus modificatorias, atribuyen competencia a la UIF para disponer y dirigir el análisis de los actos, actividades y operaciones que puedan configurar actividades de Financiación del Terrorismo y, en su caso, poner los elementos de convicción obtenidos a disposición del Ministerio Público, para el ejercicio de las acciones pertinentes. **(Art 13, inc. 2)**

El **Art 6 de la Ley N° 26.734** establece que la UIF podrá disponer mediante resolución fundada y con comunicación inmediata al juez competente, el **congelamiento administrativo de activos vinculados a la financiación del terrorismo.**

Características del sector inmobiliario

- 1.- Operaciones ocasionales**, la mayoría de los compradores buscan 1 o 2 propiedades en toda su vida, por lo que no suelen entablar una relación continua con su agente, lo que implica que el monitoreo continuo (DDC), no resulte eficaz para identificar operaciones sospechosas; por lo que debe ponerse mayor énfasis en **comprender el propósito de la operación ocasional, el origen de los fondos y la identidad de los beneficiarios finales (BF)**.
- 2.-** Las dificultades de supervisión se traducen en **escasos ROS del sector** .
- 3.-** La utilización de **prestanombres y de estructuras jurídicas complejas** en las operaciones inmobiliarias dificulta aún más el cumplimiento de una DDC, especialmente si se utiliza **efectivo o activos virtuales**
- 4.-** Las operaciones de **inmuebles comerciales** suelen ser **complejas** con participación de múltiples actores (hay acuerdos de financiamiento, intervienen estructuras societarias, notarios, abogados, contadores, etc.) lo que representa una oportunidad para que comprador y/o vendedor se oculten tras las sociedades y/o se amparen bajo el secreto profesional que deben guardar los profesionales citados; así se dificulta la identificación del BF y la verdadera intención del negocio.
- 5.-** Si bien los **Activos Virtuales (AV)** pueden facilitar las relaciones comerciales no presenciales, también pueden ser utilizados para mover fondos de manera rápida por todo el mundo; por lo que los profesionales del sector deben contar con procedimientos para mitigar éstos riesgos.
- 6.- Inmuebles de lujo** representan un riesgo mayor de LA/FT, por el mayor valor comprometido.

Gestión y mitigación del riesgo de LA/FT.

Las políticas de mitigación de LA/FT deben ser diseñadas, implementadas y revisadas con frecuencia y para ello se debe aplicar:

1.-Debida Diligencia del Cliente (DDC): Los profesionales del sector inmobiliario deben estar razonablemente **convencidos de conocer la verdadera identidad de cada cliente y del BF antes de que se concrete la operación**, y contar con la información respecto del **propósito actual, la naturaleza de las relaciones comerciales y el origen de los fondos.**

*Los documentos de identificación deben conservarse en un formato seguro, según la normativa aplicable. (Según **Art. 15 Res. 43/2024**, la documentación respaldatoria se conserva por 10 años)

2.- Debida Diligencia Simplificada es aplicable cuando sea posible justificar razonablemente que el cliente y la operación representan un nivel menor de riesgo de LA/FT

3.- Debida diligencia reforzada (DDR) Se aplica si las circunstancias indican que los clientes, un tercero o una operación comercial presentan un mayor riesgo de LA/FT. Las razones que la fundamentan deben estar documentadas de manera clara en las políticas y en los procedimientos de la empresa.

* En nuestra legislación esto lo vemos reflejado en la **Res. UIF 43/2024 Cap III Art. 18 a 29**

4.- Los profesionales del sector inmobiliario pueden acudir a **proveedores de servicios** que son responsables de realizar la DDC, deben garantizar que tienen los conocimientos, la experiencia y los recursos necesarios para cumplir con estas tareas.

* Al respecto **el Art. 14 de la Res. UIF aplicable** regula sobre los proveedores de servicios a los que denomina **Dependencia de Terceros**.

5.- Debe fomentarse el uso de herramientas tecnológicas innovadoras como inteligencia artificial y softwares disponibles, para facilitar las medidas antilavado, como parte de una postura proactiva tendiente a la identificación y a la mitigación del riesgo de LA/FT.

-Controles Internos

Los profesionales de éste sector, en función del tamaño y características de su empresa, deben diseñar un sistema de control interno, con miras a garantizar que los riesgos de LA/FT sean rápidamente identificados y mitigados en consonancia con el EBR

*** Nuestra Resolución aplicable legisla al respecto:**

Art. 17, prevé la Evaluación del Sistema de Prevención y determina una **revisión externa independiente** para los SO cuyos ingresos anuales superen los 875 SMVM o que realicen 50 o más Actividades Específicas en el lapso de 1 año y deberán emitir un informe cada 2 años, en el que se pronuncie sobre la calidad y efectividad del Sistema de PLA/FT y comunicar los resultados en forma electrónica a la UIF.

La Auditoría Interna será requerida en aquellos casos donde el **SO sea una persona jurídica que no tenga la obligación de realizar una revisión externa independiente.**

Los resultados obtenidos de las revisiones indicadas, deberán incluir:

- identificación de deficiencias,
- descripción de mejoras a aplicar,
- los plazos para su implementación

Serán puestos, en su caso, en conocimiento del Oficial de Cumplimiento, quien deberá notificar debidamente de ello al órgano de administración o máxima autoridad del Sujeto Obligado.