

# PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS EN URUGUAY.

## Operadores Inmobiliarios.

ONESEARCH.

[www.onesearch.com.uy](http://www.onesearch.com.uy)

Contacto: [Dayana@onesearch.com.uy](mailto:Dayana@onesearch.com.uy)

[info@onesearch.com.uy](mailto:info@onesearch.com.uy)

# NORMATIVA VIGENTE:

- Ley 19.574 fecha 20/12/2017
- Ley 19.670 fecha 15/10/2018
- Actualización Ley 19.889 fecha 09/07/2020
- Decreto 379/2018.

# Sujetos obligados no financieros

- Artículo 13 (Sujetos obligados no financieros).- Con las mismas condiciones también estarán sujetos a la obligación establecida en el artículo anterior:

B) Las inmobiliarias, promotores inmobiliarios, empresas constructoras y otros intermediarios en transacciones que involucren inmuebles, con excepción de los arrendamientos

## ¿Cuándo debe aplicar el operador inmobiliario debida diligencia?

Cuando intervengan como intermediarios en operaciones de Promesas, cesiones de promesas o compraventas de bienes inmuebles respecto a los promitentes compradores, cesionarios, o compradores.

# Conceptos:

- Lavado de Activos: Definición: proceso que consiste en hacer que los fondos o activos obtenidos a través de actividades ilícitas aparezcan como el fruto de actividades legales y circulen sin controles.
- Origen de los fondos: cuál es la actividad económica, productiva, industrial, financiera, comercial, laboral o fuente legal que origina los fondos (art. 1 Decreto)
- Persona políticamente expuesta (PEP) (Art. 20 ley 13F y 14 decreto): Personas que han desempeñado en los últimos 5 años contados desde el cese del cargo: funciones públicas de importancia en el país o extranjero como jefes de Estado o de Gobierno, políticos de jerarquías, funcionarios, gubernamentales, judiciales, militares de jerarquía, directores y altos ejecutivos de empresas estatales y otras entidades públicas, función de jerarquía en organismos internacionales.
- Beneficiario final: Es persona física que directa o indirectamente posea como mínimo el 15% del capital integrado o su equivalente, o de los derechos de voto, o que por otros medios ejerza el control final sobre una entidad considerándose tal a una persona jurídica, un fideicomiso, o un fondo de inversión o cualquier otro patrimonio de afectación o estructura jurídica, con o sin personería jurídica. Se entenderá también por beneficiario final a la persona física que aporta los fondos para realizar la operación en cuya representación se lleva a cabo la operación.

# Tipos de debida diligencia según la ley: Normal o Intensificada

- **Artículo 17 (Medidas simplificadas de debida diligencia).-**

\*clientes, productos u operaciones que comporten un riesgo reducido de lavado de activos o financiamiento del terrorismo.

\*La circunstancia de que la operación o actividad se realice utilizando medios de pago electrónicos, tales como transferencias bancarias u otros instrumentos de pago emitidos por instituciones de intermediación financiera,

\*clientes residentes y no residentes que provengan de países que cumplen con los estándares internacionales en materia de prevención y lucha contra el lavado de activos y la financiación del terrorismo.

- **Artículo 19 (Medidas de debida diligencia intensificada).-**

\*clientes, relaciones comerciales u operaciones de mayor riesgo, tales como los clientes no residentes -especialmente los que provengan de países que no cumplen con los estándares internacionales en materia de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

\*operaciones que no impliquen la presencia física de las partes, prestando atención a las amenazas que puedan surgir de la utilización de tecnologías nuevas o en desarrollo que favorezcan el anonimato en las transacciones y en general todas aquellas operaciones que presenten características de riesgo o señales de alerta, según lo que determine la reglamentación.

\*Las personas políticamente expuestas (así como las relaciones con estos, sus familiares y asociados cercanos), según la definición dada por el artículo siguiente de la presente ley.

\*Las personas jurídicas, en especial las sociedades con acciones al portador.

\*Los fideicomisos, para determinar su estructura de control y sus beneficiarios finales.

# ¿ Que debe realizar el operador inmobiliario en cada operación?

- Análisis del riesgo. En caso de considerar operación sospechosa se debe realizar la denuncia correspondiente (BCU)
- Búsquedas en listas: BCU, ONU, PEP, GAFI
- Búsqueda información en internet donde puede surgir información relevante
- Firma declaración jurada
- Conservar la documentación que tuvo en cuenta para llegar a la conclusión que el cliente no es sujeto de sospecha de estar involucrado en actividades ilícitas
- Origen de los fondos (cuando es debida diligencia intensificada)

# Documentación que se debe resguardar en la carpeta de cada operación

- Anotación de todos los datos personales del cliente: nombre, edad, número de documento, estado civil, datos de cónyuge, domicilio, actividad..
  - Fotocopia documento de identidad
  - Control realizado en listas
  - Fotocopia del medio de pago utilizado (letra de cambio/cheque)
  - Fotocopia escritura de compraventa e hipoteca si hubo financiación bancaria
  - Justificación origen de los fondos (debidamente diligencia intensificada)
  - Analizar el caso puntual. Ej. Si compra una persona jurídica solicitar documentación de la sociedad donde surja constitución, beneficiarios finales, balances. Etc
- Si el precio lo paga un tercero con una letra suya realizar el análisis también por este.



# Consecuencias en caso de no cumplir

## **Art. 22 Prevé sanciones para quienes incumplan.**

- El incumplimiento de las obligaciones previstas para los sujetos obligados por el presente artículo determinará la aplicación de sanciones por parte de la Secretaría Nacional para la Lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo.
- Dichas sanciones se aplicarán apreciando la entidad de la infracción y los antecedentes del infractor y consistirán en apercibimiento, observación, multa o suspensión del sujeto obligado cuando corresponda, en forma temporaria, o con previa autorización judicial, en forma definitiva.
- Las suspensiones temporarias no podrán superar el límite de tres meses.
- El monto de las multas se graduará entre un mínimo de 1.000 UI (mil unidades indexadas) y un máximo de 20.000.000 UI (veinte millones de unidades indexadas) según las circunstancias del caso, la conducta y el volumen de negocios habituales del infractor. El Poder Ejecutivo establecerá los plazos, la forma y las condiciones en que se deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en este artículo.
- La Secretaría Nacional para la Lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo podrá requerir a los sujetos obligados mencionados en este artículo, información periódica de todo elemento que estime útil para el cumplimiento de sus funciones, los que estarán obligados a proporcionarla, bajo apercibimiento de que se apliquen las sanciones previstas en el presente artículo. (Art. 13)

# Recomendaciones prácticas

- Tener un listado de documentación a pedir en cada operación (check list)
- Explicar al cliente que por una disposición legal deben hacer los controles de cada operación, bajo apercibimiento de sanción en caso de no hacerlo.
- Solicitar la documentación con tiempo de anticipación.
- La información brindada es confidencial en la relación operador inmobiliario – cliente, y solo será proporcionada en caso de ser solicitada por SENACLAFT.

**¡Gracias!**