UNIF-DG-DSU- 001125

Caracas, 03 ABR. 2024

CIRCULAR ENVIADA A: INSTITUCIONES Y PERSONAS TANTO NATURALES COMO JURÍDICAS, ACTORES DEL SECTOR INMOBILIARIO.

"SEÑALES DE ALERTA, CONTROLES INTERNOS Y DIRECTRICES RELACIONADAS CON LOS REPORTES DE ACTIVIDADES SOSPECHOSAS (RAS)"

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 y los numerales 11 y 12 del artículo 4 del Decreto de Adecuación de la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera (UNIF) N° 3.656 del 12 de noviembre de 2018, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 41.522 de esa misma fecha, en concordancia con la Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo (LOCDOFT), los convenios y acuerdos internacionales suscritos por la República Bolivariana de Venezuela; así como, las recomendaciones y estándares internacionales emitidos por el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), relacionados con la lucha contra el Lavado de Activos (Legitimación de Capitales para Venezuela), el Financiamiento al Terrorismo y el Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LC/FT/FPADM), en esta ocasión asociado con las Recomendaciones del GAFI Nros. 20 "*Reportes de Operaciones Sospechosas*" en Venezuela RAS y 23 "*APNFD: Otras medidas*"; se emiten las siguientes pautas dirigidas a las instituciones y personas tanto naturales como jurídicas, actores del sector inmobiliario, para fortalecer los mecanismos de monitoreo, detección, análisis y remisión a la UNIF de los RAS, presuntamente vinculados con la LC/FT/FPADM.

1. INTRODUCCIÓN

El sector inmobiliario se encuentra agrupado por la Cámara Inmobiliaria de Venezuela (CIV), constituido por las instituciones y personas tanto naturales como jurídicas, que son actores de la industria y dentro del marco de una visión compartida para el logro de su misión, contribuyen con su acción e inversión al desarrollo del sector en el país. Al efecto, el profesional inmobiliario es la persona que lleva a cabo, asesora, gestiona, aplica, actualiza, negocia y evalúa, actividades en las siguientes áreas[1]:

a. Promoción de desarrollos inmobiliarios.
b. Corretaje de terrenos, parcelamientos, conjuntos residenciales, centros comerciales, de oficinas, industriales, educativos, de salud, y en general, edificios, viviendas y galpones de cualquier tipo, así como cualquier otro inmueble objeto de licita negociación.
c. Arrendamiento de inmuebles.

[1] Código de Ética del Profesional Inmobiliario, Cámara Inmobiliaria de Venezuela.

d. Estimaciones de valores de bienes inmuebles, avalúos, estudios de mercados inmobiliarios, estudios de factibilidad inmobiliaria.
e. Administración de inmuebles en general, incluidos condominios residenciales, comerciales, de oficinas y otros usos.
f. Tramitación, promoción y organización de asociaciones civiles o entidades inmobiliarias similares.
g. Asesoría en materia inmobiliaria en general.
h. Otras actividades vinculadas directamente al campo de los bienes raíces.

De manera referencial el GAFILAT, emitió en enero de 2020 un informe sobre "Supervisión con Enfoque Basado en Riesgo de las APNFD Sin Regulador Prudencial[2]" donde señala en las categorías conforme a las disposiciones GAFI que no cuentan con regulador prudencial a las "Actividades Inmobiliarias" y "Agentes Inmobiliarios" con un porcentaje de representación del 29% y 19% respectivamente, y que además son identificadas con riesgo alto en la materia; destacándose también en el estudio las empresas constructoras, prestamos no bancarios y compraventa de vehículos automotores.

Dentro de los conceptos y definiciones emitidas por el GAFI se encuentran entre las Actividades Profesionales No Financieras Designadas (APNFD) los agentes inmobiliarios y de acuerdo al "Estudio Integral del Sector de APNFD a Nivel Regional"[3], efectuado por el GAFILAT en septiembre de 2021, destaca en Norteamérica, Centroamérica y el Caribe la cantidad de 32.429; Subregión Andina 16.301 y Subregión del Cono Sur 454.092 para un total de 502.822 como entidades de mayor riesgo, junto a los comerciantes de metales y piedras preciosas y los notarios; en las que existe mayor probabilidad de ser utilizadas como medios para la LC/FT/FPADM debido a su vulnerabilidad junto al sector automotriz.

Además, en relación al período 2017-2019, se cuenta con 25 sentencias condenatorias en la región de las cuales el 12% correspondió a agentes inmobiliarios, destacándose operaciones donde grupos delictivos con el fin de legitimar capitales obtenidos de manera ilícita, que incluían fraude al sistema de salud y tráfico de drogas, decidieron adquirir bienes muebles e inmuebles, comprando varios apartamentos mediante prestanombres (testaferros), afectando así el sector inmobiliario, y de igual forma al sector de los notarios, ya que por medio de ellos fue que se llevó a cabo el finiquito de las escrituras públicas de compraventa.

¿Por qué los bienes inmuebles son atractivos para los delincuentes? Es una interrogante común que es respondida por la Mesa de Investigación del GAFIC en su informe sobre "Entender y Mitigar los Riesgos de LA/FT en el Sector Inmobiliario"[4] que destaca:

- La Legitimación de Capitales a través de transacciones inmobiliarias integra fácilmente fondos ilícitos en la economía legal, al tiempo que proporciona una inversión segura.

[2] Supervisión con Enfoque Basado en Riesgo de las APNFD sin Regulador Prudencial, GAFILAT, enero de 2020.
[3] Estudio Integral del Sector de APNFD a Nivel Regional, GAFILAT, septiembre de 2021.
[4] Entender y Mitigar los Riesgos de LA/FT en el Sector Inmobiliario, Mesa de Investigación del GAFIC, 7 de abril de 2022.

- Permite legitimar grandes cantidades de dinero en una sola transacción.
- Proporciona un medio para ocultar el verdadero origen de los fondos y la identidad del beneficiario efectivo (último) del activo real, que son dos elementos claves del proceso de legitimar capitales.
- Los precios se mantienen estables y es probable que se revaloricen con el tiempo, especialmente con las renovaciones y remodelaciones.
- La propiedad también se puede utilizar como segunda residencia o alquilar, generando ingresos.
- Proporciona una apariencia de respetabilidad, legitimidad y normalidad.
- Se percibe que el sector inmobiliario tiene controles y regulaciones en materia de prevención y control de LC/FT/FPADM menos estrictos.
- Comprar una propiedad es una forma de integrar el dinero ilícito en la economía legal.

Adicionalmente destaca el estudio que entre 2015 y 2020 se estimó que se legitimaron USD 2.3 mil millones, USD 1.100 millones y USD 626.3 millones a través de bienes raíces en los EE.UU., Reino Unido y Canadá respectivamente.

En la Orientación para un Enfoque Basado en Riesgos para el Sector Inmobiliario[5], emitido por el GAFI en julio de 2022, que contempla todos los tipos de bienes inmuebles (residenciales, comerciales, agrícolas, industriales, rurales y otros), a efecto de generar un guía a los profesionales inmobiliarios sobre las mejores prácticas, que incluye elementos claves a considerar para sus sistemas de control interno y presentación de informes por los diferentes intermediarios que se pueden encontrar en los mercados inmobiliarios.

Al respecto, establece como un agente de bienes raíces en sentido amplio, un profesional que opera dentro del sector inmobiliario y está involucrado en transacciones para un cliente relacionadas con la compra y venta de bienes inmuebles; donde no todas las funciones realizadas por estos están sujetas a los estándares del GAFI. Las funciones realizadas según lo contemplado en la Recomendación 22 literal (b) vinculadas a la compraventa de bienes inmuebles destaca representación tradicional exclusiva (y no exclusiva) del vendedor; representación tradicional exclusiva (y no exclusiva) del comprador; representación tanto del comprador como del vendedor en la misma transacción; referencias nacionales y transnacionales; representación en subastas (y martilleros); arreglo financiero y corretaje de bienes raíces.

Por lo antes expuesto, las actividades del sector inmobiliario por sus características son susceptibles de ser utilizado como mecanismo o instrumento para incurrir en delitos de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo, Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva LC/FT/FPADM y otros ilícitos, vinculados con la delincuencia organizada.

[5] Orientación para un Enfoque Basado en Riesgos para el Sector Inmobiliario, GAFI, julio de 2022.

2. BASAMENTO LEGAL

La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, expresa en el artículo 115 que *"se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes."* Se resalta que la propiedad privada es un principio de carácter universal que priva sobre los intereses políticos y económicos de cualquier grupo de personas con las excepciones legales que aplican, donde el gremio inmobiliario ejerce la defensa de los valores y principios que la sustentan, liderando el desarrollo sustentable, mediante el fortalecimiento de los actores responsables del sector y la promoción del respeto a los deberes y derechos de los involucrados.

Además, nuestra carta magna establece en el numeral 14 del artículo 156 como competencia del Poder Público Nacional *"la creación y organización de impuestos territoriales o sobre predios rurales y sobre transacciones inmobiliarias, cuya recaudación y control corresponda a los Municipios, de conformidad con esta Constitución."*

Por otra parte, el Código Civil en su artículo 10 señala que *"los bienes muebles o inmuebles, situados en Venezuela, se regirán por las leyes venezolanas, aunque sobre ellos tengan o pretendan derechos personas extranjeras"*; en concordancia con las disposiciones del Código de Comercio.

También, se destacan entre las normas aplicables al sector inmobiliario la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, Ley de Regularización de Alquileres para el Uso Comercial, Ley de Propiedad Horizontal, Ley de Registros y Notarías y Ley Contra la Estafa Inmobiliaria, esta última con el objeto de *"establecer un conjunto de normas dirigidas a regular, controlar y sancionar la construcción, venta, preventa, permisología y protocolización de viviendas; considerando el proceso de la construcción y todos los convenios entre particulares, cualesquiera sea su denominación contractual, mediante el empleo o artificios de engaño e incumplimiento, sancionando penalmente el delito de estafa inmobiliaria y otros fraudes afines, cumpliendo con el fin supremo y constitucional de defender, proteger y garantizar el derecho que tiene toda persona a una vivienda digna."*

En este orden de ideas, el literal (a) del numeral 9 del artículo 9 de la Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo (LOCDOFT), establece entre los Sujetos Obligados *"los abogados, abogadas, administradores, administradoras, economistas y contadores y contadoras en el libre ejercicio de la profesión, cuando estos o estas lleven a cabo transacciones para un cliente con respecto a... compra de bienes inmuebles"*; y en los literales (a) y (b) del numeral 10 del mismo artículo *in comento* a *"las personas naturales y jurídicas cuya actividad económica sea: compraventa de bienes raíces; construcción de edificaciones*

(centros comerciales, viviendas, oficinas, entre otras)." En concordancia con lo establecido en el literal (a) del numeral 9 y literal (a) y (b) del numeral 10 del artículo 8 del Decreto N° 3.656 de Adecuación de esta Unidad Nacional.

Además, la Providencia Administrativa N° ONCDOFT-002-2021 del 29 de abril de 2021, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 42.118 del 03 de mayo de 2021, contentiva de las "Normas para el Registro Unificado de Sujetos Obligados ante la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo (RUSO-ONCDOFT)" establece en su artículo 2, en cuanto al ámbito de aplicación que "*las personas naturales o jurídicas señaladas como sujetos obligados en la Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, cuya actividad no se encuentre regulada por ley especial o que no estén sometidos a ningún órgano o ente de prevención, control, supervisión, fiscalización y vigilancia; deberán inscribirse en el Registro Unificado de Sujetos Obligados que lleva el órgano rector...*"

En razón de lo antes expuesto, ésta Unidad Nacional emite las siguientes directrices, relacionadas con señales de alerta, controles internos y Reportes de Actividades Sospechosas, que deben tener presente los Sujetos Regulados del Sector *in comento*, para robustecer las pautas de Administración Integral de los Riesgos de LC/FT/FPADM.

3. SEÑALES DE ALERTA

A continuación, se detallan un conjunto de indicadores cuantitativos y cualitativos, que permiten identificar comportamientos atípicos en el sector inmobiliario, presuntamente vinculados con la LC/FT/FPADM:

Señales de alertas cuantitativas:

- Gran cantidad de transacciones en efectivo.
- Pagos en efectivo sin explicación.
- Uso de efectivo en una venta rápida, intercambios de efectivo directamente entre el vendedor y el comprador, para incluir un depósito en efectivo o una gran transacción única en efectivo.
- Liquidación parcial o total en efectivo o moneda extranjera, sin una razón válida (por ejemplo, vínculos personales o profesionales con la moneda) o un comprador no divulgará la fuente de fondos para una transacción inusualmente grande en efectivo o moneda extranjera.
- Ventas en efectivo de bienes inmuebles de alto valor que no involucran prestamistas hipotecarios.
- Familiares y allegados a personas Expuestas Políticamente (PEP) que intentar realizar compras o ventas de bienes de alto valor.
- Transacciones de alto valor.
- Perfiles económicos no acordes con adquisición de bienes.

- Pagos que se realizan con fondos de distintas fuentes (cheques de distintos lugares y/o de distintos emisores) o de distinta naturaleza.
- Pagos realizados por terceros.
- Uso de terceros, cuentas en el extranjero o personas o entidades en países identificados como jurisdicciones de alto riesgo para enviar o recibir fondos en nombre del comprador o vendedor.
- Pagos que involucran a una persona física o jurídica extranjera o domiciliada, con sede en otro país.
- Prestamos de dinero para crear la apariencia de legitimidad con respecto al origen de los fondos.
- Uso de préstamos complejos u otros medios inusuales de financiación (es decir, fuentes y tipos de pago diversificados e inexplicables).
- Uso de pagarés, letras de cambio, títulos de crédito, títulos de cambio, títulos valores o cualquier otro instrumento negociable fuera del sistema financiero que pueda ser pagado por el deudor en efectivo.
- Pago de bienes a un valor mayor o menor que el real, lo que indica que pueden no estar destinados a un uso legítimo y que la transacción está diseñada para ocultar actividades o ganancias ilícitas.
- Compras transfronterizas de bienes raíces, especialmente cuando el comprador tiene su sede en una jurisdicción de alto riesgo.
- Compra de múltiples bienes inmuebles sin justificación aparente.
- Uso de préstamos complejos o financiamiento crediticio.
- Uso intensivo de instrumentos monetarios, cheques, transferencias, Activos Virtuales (AV) a través de cuentas bancarias corresponsales o de conducto, wallet no reguladas, entre otros.
- Uso inexplicable de Activos Virtuales (AV).
- Pago del precio de compra total o parcial en efectivo o criptográfico.
- Compras y ventas de bienes inmuebles realizadas con Activos Virtuales (AV) que no sean operaciones personales cara a cara, manteniéndose el anonimato en las transacciones.
- Los clientes que están involucrados en negocios sensibles al efectivo o solicitan liquidar una transacción en efectivo y/o Activos Virtuales (AV) sin transparencia de la fuente de pago.
- Una propuesta del comprador, del vendedor o de cualquier parte para liquidar mediante Activos Virtuales (AV), donde la transacción se hace menos transparente.
- Uso y compra de propiedades comerciales incompatibles con el propósito económico u objeto social.
- Incompatibilidad entre operativa y actividades.
- Transacciones que involucran entidades legales opacas que oscurecen a las personas físicas que se benefician de dicha propiedad.

- Pagos electrónicos no solicitados en cuenta de clientes y luego solicitan devoluciones de fondos.
- Uso de cuentas de clientes.
- Discrepancia significativa entre el precio de compra y el valor real de mercado.
- Transacciones que involucran propiedades de mayor valor que permiten que los delincuentes coloquen mayores cantidades de fondos y mantener estilos de vida ostentosos no acordes con los ingresos declarados.
- Los fondos han sido generados desde el extranjero y la relación comercial se ha llevado a cabo sin reuniones presenciales.
- Fuente de fondos inexplicable o inusual que no se puede verificar.
- El perfil del cliente no encaja con la transacción en cuanto al valor de la propiedad.
- Cambios inexplicables o abruptos en los acuerdos de financiación.
- Los costos de transacción o las facturas del vendedor o comprador son pagados por un tercero que no tiene conexión con la transacción o a través de canales inusuales (por ejemplo, una institución financiera no relacionada).
- Múltiples propiedades que se venden y compran, revenden o intercambian al mismo tiempo o transacciones sucesivas de la misma propiedad en un corto período de tiempo, con cambios de valor inexplicables.
- Una propiedad vendida anteriormente se vuelve a comercializar después de una renovación sin una fuente de financiación evidente.
- Sobrevaloración o infravaloración de un inmueble seguida de una sucesión de compraventas.
- Manipulación del avalúo o tasación de un inmueble.
- Transacciones que no tienen un sentido económico evidente, particularmente cuando hay una pérdida evidente.
- Solicitudes para acelerar transacciones, posiblemente por encima o por debajo del valor.
- El cliente solicita que el producto de una venta o alquiler se envíe a una jurisdicción de alto riesgo o a un tercero aparentemente ajeno a la transacción.
- Los clientes solicitan a una empresa de bienes raíces que mantenga una gran suma en su cuenta de cliente y solicitan un reembolso a una cuenta bancaria diferente a la asociada con la transacción original.
- Transacciones relativas a la transferencia indirecta de propiedades, o la transferencia de propiedades entre personas o entidades en las que no cambia de manos el dinero, y la creación de un interés equitativo en las propiedades.
- Porteros o guardianes involucrados en los procesos del sector inmobiliario que ocultan la información sobre el beneficiario real y el origen de los fondos.
- Negativa u omisión en el suministro de información respecto al origen de los fondos.

- Compras de empresas con propiedades inmobiliarias con fondos no declarados.
- Clientes catalogados como PEP (Persona Expuesta Políticamente) que tratan de evitar el adecuado diligenciamiento de los documentos para la conformación del expediente o no justifican adecuadamente el origen y destino de los fondos.
- Operaciones con Organizaciones Sin Fines de Lucro (OSFL) sin justificación alguna del origen y destino de los fondos.

Señales de alertas cualitativas:

- Cliente o usuario que se niega a entregar documentación de soporte de una operación o actualizar la información básica.
- Clientes que actúan en nombre de terceros intentando ocultar la identidad del beneficiario final.
- Aparición del cliente en noticias negativas.
- Personas relacionadas con funcionarios involucrados en casos de corrupción.
- Existencia de información pública sobre investigaciones por delitos.
- Negativa a brindar información.
- Profesionales cómplices del sector inmobiliario.
- Uso de profesionales no financieros.
- Uso de vehículos corporativos o estructuras complejas.
- Construcción y rehabilitación de inmuebles de manera injustificada.
- Conexiones corporativas con personas naturales y jurídicas no acordes con las actividades comerciales.
- Clientes que tienen enlaces a jurisdicciones de alto riesgo.
- Adquisición de inmuebles con referencia a terceros países de alto riesgo o a países con deficiencias estratégicas (GAFI).
- Uso de empresas extranjeras para la compra de bienes inmuebles.
- Ubicación geográfica de la propiedad, el comprador y el vendedor y la naturaleza y propósito de la relación comercial dentro del país.
- Partícipe o beneficiario real figura en relación con una medida de sanción económica en el ámbito de la política exterior y de seguridad común.
- Información incorrecta o incompleta a sabiendas sobre la identidad de un participante o beneficiario final.
- El cliente es una empresa *offshore* anónima o una empresa en la que se permiten accionistas nominales.
- Personas Expuestas Políticamente (PEP) con acceso a fondos públicos sobre los que obtiene control personal no autorizado o ilegal, lo que constituye el producto de la corrupción u otra actividad ilícita, o pueden utilizar su influencia política para obtener ganancias ilegales.

- El cliente o beneficiario final tiene conexiones políticas y se considera una Personas Expuestas Políticamente (PEP) o el cliente o beneficiario final tiene otros vínculos con una PEP o personas que ocupan un cargo político o público destacado.
- El comprador o el vendedor es de un país de alto riesgo identificado por fuentes creíbles como, por ejemplo, cómplice de corrupción, crimen organizado o fraude grave o proporciona financiamiento o apoyo para actividades terroristas que tienen organizaciones terroristas designadas que operan dentro de ellos.
- Cliente que figura en alguna lista de sanciones financieras específicas, o está sujeto a sanciones, embargos o medidas similares emitidas por organizaciones internacionales como las Naciones Unidas.
- Comprador que participa en un programa de ciudadanía por inversión relacionado con la compra de bienes raíces.
- Cliente que tiene conexiones con la industria o industrias asociadas con riesgos de LC/FT/FPADM.
- Aspectos relacionados a cómo comienza la relación comercial y cómo se lleva a cabo posteriormente, que incluye inconsistencias en el comportamiento del cliente, evitando el contacto cara a cara en situaciones inusuales.
- Uso de intermediarios o personas jurídicas para proteger la identidad de una persona u ocultar su participación.
- Presión indebida o prisa anormal por parte del cliente para que la transacción se concluya de manera expedita.
- Grupo de personas naturales y jurídicas con perfiles similares que compran viviendas de obra nueva o sobre plano (fraude hipotecario organizado).
- Si el cliente se negó, o pareció reacio, a proporcionar la información o documentación de diligencia debida del cliente requerido o proporcionó información falsa o inexacta (es decir, direcciones incompletas, uso de direcciones comerciales, entre otras).
- Cambio repentino en el patrón de comportamiento del cliente o la introducción de terceros desconocidos durante el proceso transaccional o la participación de otras partes como abogados, notarios o instituciones financieras, cuando dicha participación no sea rutinaria
- Uso de estructuras legales complejas que pueden oscurecer el beneficiario real, para incluir clientes que son empresas, sociedades o fideicomisos, o una combinación de ambos; particularmente cuando la estructura legal y corporativa de la entidad, su propiedad y control parezcan inusuales para los propósitos de la transacción.
- Reputación y perfil del cliente, que involucren informes de prensa adversos u otra información de una fuente confiable sobre el propietario o beneficiario real.
- Si el propietario, el beneficiario final o cualquier persona públicamente conocida por estar estrechamente asociada ha sido condenada o sospechosa de ser cómplice en cualquier actividad de LC/FT/FPADM.

- Si se ha sospechado previamente del cliente o beneficiario real y presentó un Reporte de Actividades Sospechosa (RAS) o se ha recopilado información en el curso de la relación comercial que cuestiona la integridad y los motivos del cliente o beneficiario real.
- Clientes que utilizan sus servicios para transacciones de bienes raíces donde la participación de un abogado no es habitual y pueden estar buscando el anonimato real o percibido para comprar y vender bienes inmuebles con fines ilícitos.
- Transacciones que evidencian estructuras de propiedad complejas o donde el beneficiario real está ofuscado.
- Empresas de inversión o administración de propiedades involucradas en una transacción que no se dedican a una actividad comercial identificable.
- Un cambio repentino o inexplicable en la propiedad, en particular, cuando se produce en un período breve antes del cierre de la transacción.
- Clientes que estén mencionados en noticias de prensa por la presunta comisión de delitos asociados con la Delincuencia Organizada en todas sus modalidades o se encuentren vinculados con las listas ejecutivas de las Resoluciones del Consejo de Seguridad de Naciones Unidas (RCSNU), relacionadas con la prevención y supresión del terrorismo, el financiamiento al terrorismo y el financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o por países extranjeros.
- Cualquier otro indicador que se mencione en las circulares o normativas que la ONCDOFT dicte a tales efectos u otra autoridad con competencia en la materia o cualquier otra señal que pueda dar lugar a sospechas con relación a la utilización de fondos provenientes de los delitos de LC/FT/FPADM, en el sector inmobiliario.

4. CONTROLES INTERNOS

Las instituciones y personas tanto naturales como jurídicas, actores del sector inmobiliario de acuerdo con su contexto y características deben adoptar una cultura de cumplimiento e instaurar políticas, procedimientos y controles de administración integral de riesgos en materia de LC/FT/FPADM, de acuerdo a la naturaleza, volumen de sus operaciones, ubicación geográfica, niveles de riesgo, disponibilidad tecnológica e instrucciones emanadas de los Órganos y Entes de Control con competencia en la materia; así como, aplicar medidas intensificadas para gestionar y velar por el fiel cumplimiento de la normativa y los estándares internacionales.

En este sentido, el "Estudio Integral del Sector de APNFD a Nivel Regional" y la "Guía dirigida al sector de APNFD, para la construcción de una matriz de riesgos en prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo (LA/FT)[6]" emitidos por el GAFILAT, destaca que los agentes inmobiliarios se encuentran identificados por los países como parte de las APNFD de mayor riesgo, razón por la cual es importante

[6] Guía dirigida al sector de APNFD, para la construcción de una matriz de riesgos en prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo (LA/FT), GAFILAT, diciembre 2022.

observar detenidamente las principales vulnerabilidades que se identifican por cada subregión:

Subregión de Norteamérica, Centroamérica y el Caribe

a. Falta de la efectividad de controles de entrada.
b. Falta de regulador natural.
c. Uso intensivo de efectivo.
d. Debilidad en la identificación de beneficiario final, por el ocultamiento de la titularidad real de las personas individuales o jurídicas dentro del sector inmobiliario.
e. Debilidad en identificar el origen de fondos.
f. Falta de disponibilidad de fuentes de información independientes y confiables para determinar los patrones de transacción de los clientes.
g. Transacciones de alto valor.
h. Falta de efectividad en el monitoreo y envío de Reportes de Actividades Sospechosas (RAS).
i. Falta de conocimiento en temas de prevención y control de LC/FT/FPADM por parte del personal de cumplimiento del sector inmobiliario, para el desempeño de sus funciones.
j. Ubicación geográfica de los bienes inmuebles.

Región Andina

a. Falta de concientización de los clientes que genera dificultad a los agentes inmobiliarios al momento de realizar la debida diligencia.
b. La normativa no contempla el Enfoque Basado en Riesgo (EBR).
c. Bajo nivel de calidad de los controles de prevención de LC/FT/FPADM (lo que puede estar soportado en la falta de foco de la regulación contra la Legitimación de Capitales, ya que, por ejemplo, el sector no cuenta con sistemas de administración de riesgo, y otros aspectos que quedan fuera de la supervisión de la que pueden ser sujetos).
d. Deficiencia en el entendimiento a la norma por parte de los Sujetos Obligados.
e. Falta de un marco específico de supervisión para el sector inmobiliario.
f. Falta de formación y conocimiento por parte del personal de los Sujetos Obligados sobre la normativa de prevención y control de LC/FT/FPADM y las implicaciones de materialización de riesgo, donde la figura del Oficial de Cumplimiento no se estima como necesaria.
g. Bajo nivel de entendimiento de los riesgos de LC/FT/FPADM por parte de los Sujetos Obligados.
h. La aplicación de controles y supervisión es deficiente ya que el organismo supervisor no cuenta con el personal suficiente para realizar inspecciones *in situ* con mayor periodicidad.

i. Los intermediarios, tramitadores y este tipo de asesores en las operaciones del sector, representan un alto riesgo, por la falta de formalización y profesionalización. En algunos casos, este tipo de intermediarios brindan orientaciones que distorsionan las condiciones del negocio, como subvalorar costos para evitar impuestos, disminuir valores, establecer condiciones no reales para las promesas de compraventa o no registrar las promesas en las notarías. Las orientaciones derivan de la falta de formalización y condiciones de profesionalización de los servicios de intermediación.
j. Los Sujetos Obligados por lo general desconocen sobre las sanciones administrativas y penales por incumplimiento de las obligaciones de prevención y control de LC/FT/FPADM.
k. La normativa no exige un control sobre los directivos.

Subregión del Cono Sur

a. Ausencia de regulación prudencial para las actividades inmobiliarias.
b. Dificultad para definir al beneficiario final y necesidad de una mayor conciencia de la importancia del tema de prevención y control de LC/FTT/FPADM.
c. Alto uso de operaciones con dinero en efectivo.
d. Reciente emisión de reglamento con un Enfoque Basado en Riesgos (EBR) para el sector.
e. Acceso restringido (solamente a información abierta) para gran parte del sector que no tiene recursos para acceder a servicios privados que coadyuven a la Debida Diligencia del Cliente (DDC).
f. Ausencia de registro nacional público de profesionales inmobiliarios.
g. Pocos ROS (en nuestro país RAS) reportados a las UIF (en nuestro país UNIF) y baja calidad de estos.
h. Existencia de un mercado de oferta y demanda de inmuebles fuera del sistema formal.
i. Complejidad y heterogeneidad del sector.
j. Alto uso de dinero en efectivo.

Por su parte, el informe emitido por el GAFIC sobre "Entender y Mitigar los Riesgos de LA/FT en el Sector Inmobiliario" señala entre los principales riesgos en el sector los siguientes:

- Gran cantidad de transacciones en efectivo.
- Transacciones que involucran entidades legales opacas que oscurecen a las personas físicas que se benefician de dicha propiedad.
- Profesionales cómplices del sector inmobiliario.
- Ventas en efectivo de bienes inmuebles de alto valor que no involucran prestamistas hipotecarios.
- Los esquemas pueden involucrar a una amplia gama de delincuentes nacionales y transnacionales, como traficantes de drogas y cleptócratas.

- Dificultad para identificar las operaciones asociadas a la LC/FT/FPADM por su carácter internacional.

Además, señala este informe entre los métodos y técnicas de Legitimación de Capitales en el sector inmobiliario los esquemas de préstamos, esquemas de préstamos consecutives, uso de profesionales no financieros, uso de vehículos corporativos, manipulación del avalúo o tasación de un inmueble, uso de esquemas de inversión e instituciones financieras, uso de instrumentos monetarios, uso de esquemas hipotecarios, uso de esquemas de inversión e instituciones financieras, entre otras.

Al respecto, la mitigación de los riesgos de LC/FT/FPADM en el sector inmobiliario esta direccionado al cumplimiento de los requisitos del GAFI (Recomendaciones 10, 11, 12, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23) aplicables cuando están involucrados en transacciones relacionadas con la compra y venta de bienes inmuebles; abogados, notarios, otros profesionales del derecho independientes y contadores cuando preparan o llevan a cabo operaciones para su cliente relacionadas con la compra y venta de bienes inmuebles. Además, de adoptar un Enfoque Basado en Riesgos (EBR) que incluya riesgos de productos y servicios, país o geográfico, del cliente, transaccional y riesgo del canal de entrega; así como, intersección entre las transacciones de LC/FT/FPADM y el sector regulado en materia de prevención y control, respecto a la emisión de RAS, procedimientos sólidos y de cumplimiento, donde se realicen evaluaciones exhaustivas de las transacciones inmobiliarias basadas en el perfil de riesgo, entre otras.

Importante mencionar respecto a los riesgos generales de LC/FT/FPAD que enfrenta el sector inmobiliario, los contemplados en la "Orientación para un Enfoque Basado en Riesgos para el Sector Inmobiliario" emitido por el GAFI que destaca que los delincuentes gravitan hacia sectores que aplican o se cree que aplican medidas de mitigación y regulación menos integrales o donde se descubre que falta supervisión; medios para determinar información adecuada, precisa y actualizada sobre los beneficiarios reales detrás de las transacciones de bienes raíces son pocos y en algunos no existe el requisito de recopilar esta información, para incluir beneficiarios reales; ofrecen beneficios secundarios para los delincuentes y las Personas Expuestas Políticamente (PEP) corruptas, como ayudar en los intentos de obtener la residencia y/o la ciudadanía, transmitir respetabilidad social, proporcionar un bien material inmediatamente disponible que puede apreciar en valor; los bienes raíces comerciales pueden ser especialmente vulnerables a la LC/FT/FPADM debido a la mayor prevalencia de entidades legales y vehículos utilizados por compradores y vendedores corporativos que buscan estas propiedades para inversión e ingresos; los delincuentes pueden tratar de falsificar información, como posesión de activos, identidades falsificadas o robadas e información sobre ingresos, para obtener un préstamo de un banco u otro prestamista, profesionales cómplices, dada la capacidad de las partes de la transacción para evitar pasar por instituciones financieras altamente reguladas, entre otras.

Por su parte, entre los principales desafíos identificados en el cumplimiento de prevención y control de LC/FT/FPADM por parte del sector inmobiliario destacan adquisición de sistemas de evaluación y control de riesgos de proveedores externos, falta de conexión entre la evaluación de riesgos y las rutinas establecidas y sistemas no

adecuados de monitoreo que incluyan identificación de riesgos, deficiencias en procesos comerciales, deficiencias en la identificación de señales de alerta y sospechas, rutinas de control, uso de sistemas tecnológicos, capacitación en la materia, bajo conocimiento de indicadores de financiamiento de terrorismo y perfiles de riesgo relevantes, entre otras.

Cabe destacar, que las instituciones y personas tanto naturales como jurídicas, actores del sector inmobiliario al identificar las señales de alerta antes mencionadas y realizar la detección de riesgos, amenazas y vulnerabilidades, deben ampliar los análisis, consultar las fuentes de información nacional e internacional en materia de LC/FT/FPADM, para profundizar y determinar sin lugar a dudas la existencia de alguna actividad sospechosa que debe ser reportada a esta Unidad Nacional cumpliendo los parámetros de oportunidad, calidad y soportes documentales; implementando mecanismos de gobernanza, formación, comunicación y cooperación.

5. REPORTES DE ACTIVIDADES SOSPECHOSAS

La Unidad Nacional de Inteligencia Financiera Órgano encargado de la recepción y análisis de los Reportes de Actividades Sospechosas y cualquier información relevante con respecto a la materia de LC/FT/FPADM, exhorta a las instituciones y personas tanto naturales como jurídicas, actores del sector inmobiliario, de conformidad con la Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, a que cumplan con lo establecido en los artículos 13, 24 y 25 de la LOCDOFT, en concordancia con lo señalado en las Recomendaciones del GAFI N° 20 y 29 sobre "Reportes de Operaciones Sospechosas" y "Unidades de Inteligencia Financiera" respectivamente, así como lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto de Adecuación de la UNIF.

Adicionalmente, en la página web de la UNIF, sección publicación/circulares (http://www.unif.gob.ve/unif_circulares/), se encuentra el Instructivo del Formulario RAS (PE-UNIF-005) publicado mediante la Circular Nro. UNIF-DIF-DAE-00028 del 14/02/2019, el cual debe ser tomado en cuenta por los sujetos obligados del Sector de Inmobiliario, según su contexto y riesgos, para establecer los mecanismos de debida diligencia en la detección, análisis y reporte oportuno de actividades y operaciones sospechosas en materia de LC/FT/FPADM.

Finalmente, los Sujetos Obligados del sector *in comento* en ningún caso revelarán al usuario, beneficiario, ni a terceros relacionados, que han sido objeto de un Reporte de Actividades Sospechosas enviado a la UNIF, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la LOCDOFT y el artículo 5 del Decreto de Adecuación de la UNIF, ya mencionado. Aspecto normativo que se encuentra alineado con lo señalado en la Recomendación del GAFI N° 21: "*Revelación (tipping-off) y confidencialidad*".

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En concordancia a lo *ut supra*, las instituciones y personas tanto naturales como jurídicas, actores del sector inmobiliario del país, deben dar estricto cumplimiento a lo contentivo en la presente circular a objeto de promover el fortalecimiento de las medidas y acciones dirigidas a la prevención y control de los delitos de LC/FT/FPADM con un Enfoque Basado en Riesgo (EBR), especial énfasis en los mecanismos de monitoreo y detección de operaciones inusuales y actividades sospechosas.

Sin más a que hacer referencia, reiterando mi más alta estima y consideración, con la firme disposición de unir esfuerzos en la lucha contra estos graves delitos, queda de ustedes.

Atentamente,

Carmen Antonia Glood Aristigueta
Directora General de la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera
Resolución N° 001-2023 de fecha 23 de enero de 2023
Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nº 42.554 del 23/01/2023.

Asunto: Circular

CGA/GM/LM

Ccs, 02-04-2024.