



Ministerio del Poder Popular para la

ECONOMÍA Y FINANZAS

Unidad Nacional de
Inteligencia Financiera



UNIF-DDG-DSU- 0 40 43

Caracas, 09 SEP. 2026

CIRCULAR DIRIGIDA A: PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS, ACTORES DEL SECTOR INMOBILIARIO.

"GUÍA PARA UN ENFOQUE BASADO EN RIESGOS (EBR) PARA EL SECTOR INMOBILIARIO"

De conformidad con lo dispuesto en 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 y ratificados 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 la República Bolivariana de Venezuela), el Financiamiento al Terrorismo y el Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LC/FT/FPADM), en esta oportunidad asociado específicamente al contenido de las Recomendaciones Nro. 22 y 23 sobre "Negocios y Profesiones No Financieras Designadas" y "APNFD: Otras medidas" respectivamente, se emite una "GUÍA PARA UN ENFOQUE BASADO EN RIESGOS (EBR) PARA EL SECTOR INMOBILIARIO", identificada con la nomenclatura UNIF-DSU-GUIA-2026-005.

En este sentido, se exhorta a las personas naturales y jurídicas, actores del sector inmobiliario a aplicar medidas de debida diligencia intensificada y de ser el caso, emitir los Reportes de Actividades Sospechosas (RAS) previo análisis de los mismos; así como, de las personas relacionadas. El contenido de esta Guía se emite con el objeto de ampliar de manera especial y profunda, los mecanismos de monitoreo, detección, análisis y remisión a esta Unidad Nacional de Inteligencia Financiera (UNIF) de actividades sospechosas presuntamente vinculadas con la LC/FT/FPADM.

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.



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 N° 42.554 del 23/01/2023.

Asunto: Guía para un Enfoque Basado en Riesgos (EBR) para el sector inmobiliario.





Ministerio del Poder Popular para la
**ECONOMÍA Y
FINANZAS**

Unidad Nacional de
Inteligencia Financiera



GUÍA PARA UN ENFOQUE BASADO EN RIESGOS (EBR)

SECTOR INMOBILIARIO

Nº UNIF-DSU-GUIA-2026-005

Dirección de Supervisión y Monitoreo

Al 08 de septiembre de 2026

ÍNDICE

	Pág.
Introducción y conceptos claves	3
Referencias Internacionales.....	5
Marco Legal Nacional.....	7
Aplicación del Enfoque Basado en Riesgos (EBR).....	9
Orientación para los agentes inmobiliarios.....	15
Bibliografía.....	20

INTRODUCCIÓN Y CONCEPTOS CLAVES

El éxito de un Enfoque Basado en el Riesgo (EBR) depende de una comprensión, evaluación y gestión integral de estos, y de la adopción de medidas apropiadas para mitigarlos de manera efectiva.¹

Esta Guía establece las principales categorías de riesgo a las que el sector podría estar expuesto y hace recomendaciones sobre los tipos de políticas de mitigación que deben diseñarse, implementarse y revisarse, lo que incluye garantizar la Debida Diligencia del Cliente (DDC) y la identificación de medidas de beneficiarios finales; enfatizando en la necesidad de capacitación y concientización que los profesionales de bienes raíces deben tener para implementar de manera efectiva los requisitos de prevención de la LC/FT/FPADM.

El objetivo de esta Guía consiste en apoyar la implementación de los estándares del GAFI para el sector inmobiliario, incluidos los bienes residenciales, comerciales, rurales, industriales, agrícolas, de uso mixto y cualquier otra forma. Está dirigida a profesionales que trabajan y participan en la compra y venta de bienes inmuebles, conocidos como agentes inmobiliarios; así como, aquellos profesionales que puedan realizar o preparar transacciones para clientes que impliquen estas operaciones tales como abogados, notarios, promotores inmobiliarios, aseguradores de títulos, otros profesionales independientes del derecho y contadores,

todos cubiertos por las obligaciones del GAFI, en virtud de la R.22.

Esta Guía proporciona información sobre la implementación de EBR para el sector, apoyando el desarrollo de mejores prácticas, incluyendo elementos claves que los profesionales deben considerar en la implementación del sistema de control interno.

Terminología

a. Agente de bienes raíces: Es 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. Debe considerarse que no todas las funciones realizadas por los agentes inmobiliarios están sujetas a los estándares del GAFI; sin embargo, la Nota Interpretativa de la R.22 señala que *"Los agentes inmobiliarios deben cumplir con los requisitos de la Recomendación 10 con respecto tanto a los compradores como a los vendedores de la propiedad"*.²

b. Profesionales inmobiliarios: Se refiere a una serie de funciones, que pueden o no ser realizadas por un agente de bienes raíces, según lo contemplado en la R.22 (b) del GAFI. Estas funciones que se enumeran a continuación deben permitir a los profesionales desarrollar un entendimiento común de cuando se debe aplicar un EBR, independientemente de la terminología específica que se aplique en el país. En este sentido, el uso de este término

¹ Orientación para un Enfoque Basado en Riesgos del Sector Inmobiliario, GAFI, julio 2022.

² Recomendaciones del GAFI, actualización a junio de 2026.

incluye a los agentes de bienes raíces, otras APNFD y otros profesionales que practican o están involucrados en las actividades que se describen seguidamente, cuando estén vinculadas a la compraventa de bienes inmuebles:

- Representación del vendedor y comprador.
- Referencias nacionales e internacionales.
- Representación en subastas.
- Arreglos financieros.
- Corretaje de bienes raíces.

En este contexto, la presente Guía se aplica a otros profesionales como son los abogados, prestamistas, tasadores de valor de la propiedad, cuando estos profesionales se involucran en interacciones o funciones relacionadas con la compra y venta de bienes inmuebles. También, puede ser aplicable a promotores inmobiliarios, que lleven a cabo actividades similares a las descritas anteriormente, incluida la venta de propiedades y que o están específicamente descritos como agentes inmobiliarios.

c. Beneficiario real: Se refiere a las personas físicas que en última instancia posee o controla a un cliente o en cuyo nombre de realiza una transacción. También incluye aquellas personas físicas que ejercen el control efectivo sobre personas y estructuras jurídicas.

Como se ha detallado la prevención de la LC/FT/FPADM en este sector no recae de forma exclusiva en los agentes inmobiliarios tradicionales, incluye una amplia gama de profesionales que se

vinculan en las transacciones de compra y venta de bienes.

Al respecto, la obligatoriedad del EBR respecto a la aplicación de controles no puede ser genérico ni reactivo; requiere que cada profesional evalúe sus niveles de exposición particulares al riesgo, para diseñar e implementar medidas de mitigación proporcionales y eficaces en su sistema de control interno.

Se hace énfasis en identificación del beneficiario real y la DDC, en cumplimiento de la R.10 que exige mirar más allá de la estructura formal del cliente, garantizando la debida diligencia tanto de compradores como de vendedores para identificar a las personas físicas que realmente poseen o controlan las operaciones.

Debe considerarse que la efectividad de cualquier marco operativo depende de la concientización y formación continua de los profesionales para reconocer operaciones o actividades sospechosas que deben ser reportadas a esta Unidad Nacional de Inteligencia Financiera; así como, la identificación de tipologías de riesgo en el sector.

En consecuencia, la implementación efectiva del EBR conforme a los estándares del GAFI exige que, tanto los agentes inmobiliarios como el resto de los profesionales involucrados en la compraventa de inmuebles asuman un rol activo en la prevención de la LC/FT/FPADM, aplicando una estricta Debida Diligencia tanto a compradores como a vendedores para identificar de manera fehaciente al beneficiario final y adaptando sus políticas de control interno y capacitación continua según los riesgos específicos de cada operación.

REFERENCIAS INTERNACIONALES

1. Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI):

Hace referencia a la implementación de controles internos, sucursales y subsidiarias en el extranjero (R.18), la adopción de medidas de diligencia debida en relación con países de mayor riesgo (R.19) y realización de los Reportes de Actividades Sospechosas (R.20). El GAFI requiere que los profesionales de bienes raíces involucrados en la compra y venta de bienes inmuebles adopten medidas en la misma forma que se requiere a los demás sujetos obligados.

Este requisito tiene como objetivo mitigar las brechas que surgen de una implementación incompleta de la debida diligencia y la incapacidad para aplicar adecuadamente el EBR a los esfuerzos de prevención de LC/FT/FPADM; así como, para comunicarse de manera efectiva con las autoridades y supervisores competentes.

En relación a la R.22 se define que la diligencia debida del cliente y las medidas de mantenimiento de registros; así como, las medidas sobre personas políticamente expuestas, las nuevas tecnologías y la dependencia de terceros se aplican a todas las APNFD, incluyendo las obligaciones a los agentes inmobiliarios, abogados, notarios y otros profesionales independientes del derecho y

contadores en el contexto de la compraventa de bienes inmuebles. Respecto a la R.23 que especifica las condiciones sujetas a las cuales un grupo selecto de profesionales deben implementar las obligaciones establecidas en las R.18 a 21, incluidos los agentes inmobiliarios, cuando participen en la compra y venta de bienes.

Las recomendaciones del GAFI establecen los estándares internacionales para combatir la LC/FT/FPADM considerando el contexto nacional y marco legal.

En este contexto el GAFI emitió la Orientación para un Enfoque Basado en Riesgos (EBR) para el sector inmobiliario en julio de 2022, considerando que este aspecto es fundamental para la implementación efectiva de las Recomendaciones y significa que se debe identificar, evaluar y comprender los riesgos en materia de LC/FT/FPADM a los que está expuesto este sector, e implementar medidas de mitigación apropiadas, asignando los recursos disponibles donde los riesgos son mayores.

2. Grupo de Acción Financiera del Caribe (GAFIC):

La Mesa de Investigación de este organismo emitió un documento el 07 de abril de 2022 denominado "Entender y mitigar los riesgos de LA/FT en el sector inmobiliario", en que se responde la siguiente interrogante ¿Por qué los bienes inmuebles son atractivos para los delincuentes?

Además, detalla los principales riesgos y vulnerabilidades en el sector; así como, casos resaltantes entre el 2015 y 2020 donde se estimó que se legitimaron USD 2.3 mil millones en los EE.UU.; USD 1.100 millones en el Reino Unido y USD 626,3 millones en Canadá. También, el documento contempla los métodos y técnicas de LA de bienes raíces, mitigación y categorías de los riesgos.³

Por otra parte, el 25 de agosto de 2020 este organismo emitió documento denominado ¿Qué es el Enfoque Basado en Riesgos (EBR)? En el que considera la naturaleza y el alcance de la LC/FT/FPADM al que está expuesta una jurisdicción; donde la implementación de medidas apropiadas se lleva a cabo en proporción al nivel de riesgo en circunstancias específicas del contexto nacional, aplicándose medidas estrictas en situaciones de mayor riesgo y medidas simplificadas en situaciones de menor riesgo.⁴

3. Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT): Ha emitido varios documentos sobre este tema, entre los que destacan:

- Informe sobre buenas prácticas en la aplicación del Enfoque Basado en Riesgos (EBR) por parte de los Sujetos Obligados (agosto 2023) que detalla los siguientes hallazgos: i) la información recibida de los países indica que el 55% de los sectores que conforman las APNFD, cuentan con alguna directriz, lineamiento, guía, tutorial,

manual o documento similar que les ayude con la elaboración de las matrices de riesgo. Mientras que el 45% de algunos sectores de APNFD aún no cuentan con los documentos señalados y corresponden a los sectores de casinos, juegos de azar, inmobiliario, abogados y notarios y comerciantes de metales y joyas preciosas. ii) De acuerdo con la información provista por los supervisores, se identificó que el 52,94% de los sectores de APNFD no llevan a cabo la delegación en terceros para aplicar una DDC y corresponde a los sectores de casinos, juegos de azar, inmobiliario, abogados y notarios, contadores, y comerciantes de metales y piedras preciosas. Por el contrario, el 47,06% de algunos de los sectores delegan en terceros la aplicación del DDC.

- 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) (diciembre 2022); en el que detalla vulnerabilidades, señales de alerta y factores de riesgo, con mayor exposición a los agentes inmobiliarios.
- Supervisión con Enfoque Basado en Riesgo de las APNFD sin regulador prudencial (enero 2020), donde identifica dentro de las categorías con riesgo alto en la materia a la actividad inmobiliaria y agentes inmobiliarios (p. 6, 7 y 9), detallando variables de vulnerabilidad inherente.

³ Entender y mitigar los riesgos de LA/FT en el sector inmobiliario, GAFIC. Abril 2022.

⁴ ¿Qué es el Enfoque Basado en Riesgos? GAFIC. Agosto 2020.

MARCO LEGAL NACIONAL

La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en el numeral 14 del artículo 156 establece 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."*⁵

Por su parte, el Código Civil en su artículo 10 señala que *"los bienes muebles o inmuebles situados en Venezuela, se registrarán 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 Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda, Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, Ley de Regulación 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."

Por su parte, el literal (a) del numeral 9, del artículo 9 de la Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo (LOCDOFT); así como, el literal (a) del numeral 9 del artículo 8 del Decreto N° 3.656 de Adecuación de la UNIF, señalan como sujetos obligados a las abogadas, abogados, administradoras, administradores, economistas y contadoras o contadores en el libre ejercicio de su profesión, cuando éstas c éstos lleven a cabo transacciones para un cliente, con respecto a la compraventa de bienes inmuebles.⁶

En este orden de ideas, la ONCDOFT emitió Alcance de la Evaluación Nacional de Riesgo (2026), incluyendo al sector de Agentes Inmobiliarios, detallando entre los riesgos más relevantes la omisión de la identificación y falta de aplicación de Debida Diligencia Intensificada (DDI) en operaciones con Personas Expuestas Políticamente (PEP); así como, el uso de efectivo y activos digitales sin trazabilidad en transacciones de alto valor. También, expone aspectos sobre el enfoque limitado de amenazas emergentes y operaciones en zonas de alto riesgo; cuyos eventos se concentran en el grado de impacto severo, en grado "crítico", con una capacidad de mitigación efectiva.⁷

⁵ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 5.908 Extraordinario del 19-02-2009.

⁶ LOCDOFT y Decreto de Adecuación de la UNIF.

⁷ Alcance de la Evaluación Nacional de Riesgo (2026).

En este contexto, la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera (UNIF) emitió la Circular identificada con la nomenclatura UNIF-DG-DSU-001125 del 03 de abril de 2024 denominada "señales de alerta, controles internos y directrices relacionadas con los Reportes de Actividades Sospechosas (RAS)" dirigida a las instituciones y personas tanto naturales como jurídicas, actores del sector inmobiliario.

En dicha Circular se hace mención a que el sector se encuentra agrupado por la Cámara Inmobiliaria de Venezuela (CIV) y dentro de los actores principales están los profesionales inmobiliarios que asesoran, gestionan, aplican, actualizan, negocian y evalúan actividades vinculadas a la promoción inmobiliaria, corretaje, arrendamiento de inmuebles, estimaciones de valores, administración de bienes, entre otras.

De acuerdo a la información suministrada por la CIV existen un total de afiliados profesionales y jurídicos de seis mil ochocientos setenta y dos (6.872), destacándose que el sector cuenta con veinte (20) Cámaras Inmobiliarias y cinco (05) Capítulos Inmobiliarios.

En cuanto al contexto del sector inmobiliario del país la CIV señala dos aspectos de relevancia: i) dolarización y fijación de precios y ii) oferta y demanda por segmento, que comprende los sectores residenciales secundario, primario, alquileres, comercio e industria; donde los estados más activos son el Área Metropolitana de Caracas, Miranda, Carabobo, Anzoátegui, Zulia, Lara, Aragua, Táchira, Nueva Esparta y Monagas.

La integración del ordenamiento jurídico inmobiliario con las normas de prevención de LC/FT/FPADM en nuestro país

evidencia que el sector ya no opera bajo un esquema exclusivamente civil, o mercantil, sino un riguroso régimen de cumplimiento normativo y control administrativo.

El rol del profesional vinculado a la compraventa de bienes inmuebles ha evolucionado pasando de ser meros intermediarios a sujetos obligados, asumiendo la responsabilidad legal directa en la identificación del origen de fondos y Reporte de Actividades Sospechosas (RAS).

La mitigación de riesgos críticos como la dolarización de hecho, el uso de activos virtuales o efectivo en operaciones de alto valor, donde resulta imperativo la ejecución de la Debida Diligencia Intensificada (DDI), especialmente en transacciones que involucren Personas Expuestas Políticamente (PEP).

Respecto al cumplimiento técnico, la implementación de la circular UNIF-DG-DSU-001125 (2024) y la alineación con los hallazgos de la Evaluación Nacional de Riesgo son exigencias ineludibles para mitigar los riesgos tipificados como críticos y evitar responsabilidades penales o administrativas en la formalización de negocios inmobiliarios.

El marco normativo inmobiliario venezolano articula el derecho a la propiedad, el régimen constitucional, leyes especiales de arrendamiento y urbanismo con el sistema de prevención de LC/FT/FPADM, adscribiendo a los profesionales vinculados a la compraventa de bienes inmuebles como sujetos obligados que deben aplicar DDI y emitir RAS de ser aplicable.

APLICACIÓN DEL ENFOQUE BASADO EN RIESGOS (EBR)

¿Riesgos generales de LC/FT/FPADM que enfrenta el sector inmobiliario?

Los delincuentes gravitan hacia sectores que aplican medidas de mitigación y regulación menos integrales o donde se descubre que hay falta supervisión. La compraventa de bienes inmuebles permite el movimiento de grandes cantidades de fondos a la vez en una sola transacción. A diferencia de la banca, los seguros, los negocios de servicios monetarios y otras industrias, los compradores y vendedores de bienes raíces no tienden a mantener una relación durante un período de tiempo con una entidad regulada, lo que puede dificultar que los supervisores y los profesionales de bienes raíces examinen las transacciones e identifiquen actividades sospechosas.

Los 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 estos datos o la fuente de fondos utilizado para las transacciones, lo que permite a los delincuentes ocultar su participación en actividades relacionadas a la LC/FT/FPADM.

Adicionalmente, los bienes raíces también ofrecen beneficios secundarios para los delincuentes y las Personas Expuestas Políticamente (PEP) corruptas, al transmitir respetabilidad social, proporcionar un bien material que se traduce en alto valor, considerando que son una inversión estable y un activo apreciable que puede generar rendimientos, por tanto, la propiedad comercial como residencial puede ofrecer

una herramienta atractiva para los delincuentes; por ejemplo, los traficantes de drogas pueden comprar bienes inmuebles para uso como casas de suministro o como lugar para cultivar, fabricar o distribuir narcóticos ilícitos.

Por otra parte, algunas PEP han tratado de legitimar fondos ilícitos en el sector inmobiliario, tanto en el sector residencial como en el comercial. Las PEP que abusan de sus posiciones para el enriquecimiento personal presentan un alto riesgo de LC/FT/FPADM para el sector inmobiliario y el sector financiero en general, dadas las conexiones con entidades gubernamentales y el posible acceso a fondos públicos.

Los bienes raíces comerciales pueden ser especialmente vulnerables a la LC/FT/FPADM debido a la mayor prevalencia de entidades legales y elementos utilizados por compradores y vendedores corporativos que buscan estas propiedades para inversión. Además, el alto valor de estos bienes también puede requerir múltiples tipos de financiamiento, lo que complica los esfuerzos para identificar la fuente de los fondos.

Para las compras no financiadas, el riesgo que representan los profesionales cómplices es aún más significativo, dada la capacidad de las partes de la transacción para evitar pasar por instituciones financieras altamente reguladas. Esto permite que los profesionales de bienes raíces, a sabiendas o sin saberlo, faciliten la compra de inmuebles a los delincuentes sin adherirse a las obligaciones de DDC

exigidas por las instituciones financieras cubiertas.

Los delincuentes pueden tratar de legitimar capitales pagando 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; además de afectar los precios y comportamiento del mercado para las operaciones lícitas.

Las compras transfronterizas de bienes raíces también pueden conllevar riesgos más elevados para los profesionales y supervisores, especialmente cuando el comprador tiene su sede en una jurisdicción de alto riesgo. Esto puede incluir casos en los que el propósito de la transacción es cuestionable, es decir, no para residencia, o cuando el valor asociado con la operación es anormal para el comprador o el mercado.

Importancia de identificar los riesgos de LC/FT/FPADN para un EBR exitoso:

Las APNFD involucradas en el sector inmobiliario deben ser conscientes de los riesgos identificados en los ejercicios de evaluación nacional.

El sector inmobiliario no se limita a los bienes inmuebles residenciales. Todas las profesiones involucradas en transacciones de bienes raíces tanto residenciales como comerciales, así como, cualquier otro tipo que conlleve un riesgo de LC/FT/FPADM, incluidos abogados, banqueros, prestamistas, asesores de inversiones, empresas de liquidación, aseguradoras y otros, deben ser considerados cuando se busca identificar riesgos asociados con el sector y ser conscientes de la evaluación y estrategia nacional de mitigación.

En resumen, el sector inmobiliario es propenso al abuso y puede ayudar a los delincuentes en sus actividades ilícitas o de legitimación de ganancias delictivas. Un informe del GAFI⁸ identificó y resumió varias actividades que pueden ser indicativas, aunque no concluyentes, de legitimación de capitales a través del sector inmobiliario; además de las siguientes tipologías:

- Uso de préstamos complejos o financiamiento crediticio.
- Uso de profesionales no financieros.
- Uso de vehículos corporativos o estructuras complejas.
- Uso inexplicable de activos virtuales.
- Manipulación del avalúo o tasación de un inmueble.
- Uso de instrumentos monetarios.
- Pagos en efectivo sin explicación.
- Uso de cuentas de clientes.
- Construcción y rehabilitación de inmuebles.
- Uso y compra de propiedades comerciales incompatibles con el propósito comercial.

Evaluación de riesgos de LC/FT/FPADN: Debe realizarse de manera holística e incluir aportes y participación de todas las partes interesadas relevantes. Una evaluación es un mecanismo que permite a las autoridades competentes, supervisores y APNFD incluidos los profesionales de bienes raíces estar en condiciones de diseñar e implementar medidas para mitigar el riesgo identificado con base en información precisa y actualizada.

⁸ GAFI, Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo a través del Sector Inmobiliario, junio de 2007, párrafo 12.

El proceso de evaluación de riesgos puede basarse en diferentes mecanismos que, según el contexto, facilite una mejor comprensión y contribuya a evaluaciones más sólidas; destacándose:

- a. A través de eventos formales e informales, de intercambio de información y discusión sobre los riesgos generales y específicos de LC/FT/FPADM que enfrenta el sector.
- b. Estudio de caos relacionados a la legitimación de capitales, para identificar tipologías.
- c. Recopilación de datos adicionales sobre riesgos de LC/FT/FPADM de fuentes creíbles, y percepciones de expertos.
- d. Uso de herramientas no públicas disponibles para evaluar los riesgos.

Al respecto, deben desarrollarse lineamientos que especifiquen qué aspectos de las transacciones inmobiliarias presentan un alto riesgo.

Gestión y mitigación del riesgo de

LC/FT/FPADM: Los países deben tomar medidas mejoradas para gestionar y mitigar situaciones cuando el riesgo de LC/FT/FPADM es mayor. En situaciones de menor riesgo, se pueden aplicar medidas menos estrictas, siempre que lo justifiquen las evaluaciones de riesgo nacionales o de otro tipo.

Debe fomentarse el uso de herramientas tecnológicas nuevas o innovadoras para facilitar la implementación de las políticas de administración de riesgos de LC/FT/FPADM, como parte de una postura proactiva en lo que respecta a la identificación y mitigación del riesgo.

Los profesionales de bienes raíces deben desarrollar políticas, procedimientos, controles internos, evaluaciones e investigaciones apropiadas para garantizar altos estándares al contratar profesionales que puedan necesitar desempeñar funciones de prevención y control de la LC/FT/FPADM.

Los profesionales inmobiliarios también deben desarrollar o tener en marcha programas de formación continua para profesionales, acorde con la complejidad de sus responsabilidades.

Desafíos: Las vulnerabilidades de LC/FT/FPADM del sector inmobiliario continúan existiendo a pesar de la implementación de un marco de prevención compatible con los Estándares del GAFI.

El uso de la tecnología por parte de los delincuentes puede complicar los esfuerzos de los profesionales de bienes raíces para identificar, evaluar y mitigar el riesgo de LC/FT/FPADM. Cuando corresponda, estos profesionales de bienes raíces pueden considerar la adopción de nuevas prácticas tecnológicas para ayudar en sus esfuerzos de mitigación, considerando que no es una respuesta independiente, y debe utilizarse junto con otras herramientas y métodos.

Naturaleza de la industria inmobiliaria:

Las ventas de bienes suelen ser transacciones ocasionales, en lugar de relaciones comerciales que dan como resultado la transferencia rutinaria de fondos. La mayoría de los compradores buscan solo una o dos propiedades en su vida y, en consecuencia, no suelen entablar una relación continua con su agente. Esto hace que el monitoreo

continuo sea un medio menos relevante para identificar operaciones o actividades sospechosas.

Se debe prestar más atención a comprender el propósito de la transacción ocasional y el origen de los fondos. Esto debería mejorar la comprensión de la entidad cubierta; así como, su capacidad para detectar señales de alerta y, en última instancia, ayudar a informar a los supervisores.

Reporte de Actividades Sospechosas (RAS): Los profesionales de bienes raíces están obligados a presentar reportes de actividades sospechosas cuando existan motivos razonables que identifiquen una transacción relacionada con delitos de LC/FT/FPADM.

Debido a la baja presentación de reportes por parte del sector se hace difícil identificar la LC/FT/FPADM, lo que puede impedir la capacidad para proporcionar retroalimentación sobre el tipo común de actividades sospechosas o tipologías; así como, de la calidad y oportunidad de los RAS.

DDC y acceso a información sobre beneficiarios reales: El nivel de implementación de medidas de DDC y beneficiarios reales por parte del sector inmobiliario se compara con otras APNFD evaluadas en el contexto GAFI.

Al efecto, los desafíos de DDC y beneficiarios reales dentro del sector inmobiliario generalmente se relacionan con la naturaleza del negocio y los diferentes obstáculos que pueden surgir respecto con la verificación de los datos de estos actores.

Los desafíos a menudo están asociados con las funciones específicas realizadas

por los profesionales de bienes raíces y su posible incompatibilidad con el proceso de recopilación de información de DDC. El tipo de transacción, las limitaciones de tiempo y la naturaleza *ad hoc* de las transacciones son otros factores.

Además, debido a la cantidad de intermediarios involucrados en una transacción de bienes raíces, el sector puede depender de terceros para realizar la debida diligencia. En algunos casos, los intermediarios involucrados en transacciones de bienes raíces pueden no tener obligaciones en materia de prevención de LC/FT/FPADM, por ejemplo, los corredores hipotecarios. En última instancia, esto puede restringir la capacidad del sector para ver todos los elementos de las transacciones.

El uso de efectivo para comprar bienes inmuebles complica aún más estos esfuerzos, si excluye los requisitos específicos de DDC asociados con la incorporación de clientes, como cuando un posible comprador de vivienda solicita una hipoteca.

Sobre las empresas anónimas: Las disparidades con las reglas que rodean las estructuras legales entre los países significa que las propiedades pueden ser adquiridas en el extranjero por empresas ficticias o fideicomisos basados en jurisdicciones secretas, lo que exacerba el riesgo de LC/FT/FPADM.

Los profesionales inmobiliarios deben considerar los riesgos cuando el cliente es una empresa *offshore* anónima o se permiten accionistas nominales. Muy a menudo, estas empresas están constituidas en un país donde no existe el requisito de registrarse o revelar la propiedad o la estructura de control, lo

que hace que sea mucho más difícil determinar la identidad y legitimidad del propietario real o la fuente de fondos.

Los profesionales de bienes raíces deben seguir el EBR, como parte de su diligencia debida, y exigir la identificación de los beneficiarios finales en todas las transacciones relevantes.

Personas Expuestas Políticamente (PEP): El término se usa comúnmente en el sistema financiero para referirse a personas físicas nacionales y extranjeras que tienen o han tenido una función pública destacada; así como, a sus familiares inmediatos y asociados cercanos. En virtud de su posición o relaciones públicas, algunas PEP pueden tener acceso a fondos públicos sobre los que pueden obtener un 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.

Por lo tanto, las PEP pueden presentar un riesgo mayor que otros clientes. Esta amenaza es más destacada, considerando que se ha documentado que las PEP utilizan bienes raíces como una forma oculta ganancias ilícitas relacionadas con la corrupción, el soborno, la LC/FT/FPADM y otras actividades financieras ilícitas; a razón de lo cual los agentes inmobiliarios deben ser conscientes del mayor riesgo cuando los ayudan a comprar y vender.

Activos Virtuales (AV): Los profesionales inmobiliarios pueden tener dificultades para cumplir con sus obligaciones de DDC si un comprador o vendedor está utilizando AV. En algunos casos, puede ser difícil identificar la fuente de los fondos. Los AV pueden

permitir relaciones comerciales que no sean cara a cara y se pueden usar para mover fondos rápidamente a nivel mundial, a veces sin un intermediario financiero y para facilitar una variedad de actividades económicas, entre las que destacan los servicios de transferencia de dinero o valor. Las compras de bienes inmuebles realizadas con AV también deben considerarse sujetas a los requisitos de prevención de LC/FT/FPADM, exactamente como lo estarían si se utilizara moneda fiduciaria. Sin embargo, si los profesionales de bienes raíces no pueden llevar a cabo la mitigación de riesgos, derivado de la identificación y verificación del cliente, o del origen de los fondos, debido a la naturaleza de los AV, deben evaluar cuidadosamente la transacción y asegurarse de contar con procedimientos alternativos.

Bienes raíces de lujo: Los profesionales inmobiliarios pueden enfrentar riesgos de LC/FT/FPADM en todo tipo de transacciones de bienes raíces; no obstante, es más preponderante en aquellas denominadas de "lujo". Estos tipos de transacciones a menudo involucran propiedades de mayor valor, lo que puede permitir que los delincuentes coloquen cantidades considerables de fondos en estas propiedades, permitiendo a los delincuentes el estilo de vida que desean; además, de utilizar a menudo entidades legales e intermediarios diseñados para ocultar y/o proteger la privacidad del comprador. En consecuencia, los profesionales inmobiliarios no pueden tratar directamente con los compradores y vendedores, lo que puede complicar los esfuerzos para verificar la identidad del

cliente y del beneficiario real; así como, la fuente de los fondos utilizados para la transacción; al efecto, deben considerar estos factores al evaluar los riesgos asociados con los bienes raíces de lujo.

Financiamiento al terrorismo (FT): Las transacciones destinadas a financiar el terrorismo suelen ser especialmente difíciles de identificar. Los profesionales inmobiliarios deben consultar las listas de indicadores de riesgo nacionales e internacionales sobre la materia, que proporcionan una base para la sospecha, siendo fundamental que cualquier motivo se verifique mediante análisis exhaustivo. Por ejemplo, el hecho de que una persona tenga la intención de transferir ganancias de la venta de una propiedad a un país de alto riesgo puede no ser suficiente para sospechar de FT. Sin embargo, si la debida diligencia sugiere que el cliente tiene vínculos con una organización terrorista y derivado de un análisis exhaustivo se tienen elementos, debe notificar de forma inmediata a esta Unidad Nacional (en un lapso no mayor de 24 horas), según lo establecido en la Circular N° UNIF-DDG-DSU-06915 del 11/11/2025.

De manera general, se destacan los criterios técnicos sobre el EBR para el sector inmobiliario, estructurados bajo los estándares del GAFI; considerando que la compraventa de bienes raíces es uno de los mecanismos preferidos para la LC/FT/FPADM.

Es importante reconocer que existen vulnerabilidades estructurales para el sector inmobiliario, producto de la naturaleza *ad hoc* y ocasional, a diferencia del sector financiero (banca, seguros y valores) con operaciones esporádicas, que dificultan el monitoreo, aplicación de la

DDC y determinación del origen de los fondos. Adicionalmente, las transacciones son de alto valor y en algunos existen beneficiarios secundarios y PEP, que buscan estatus social, generar ingresos mediante rentas o utilización operativa de los inmuebles, como casas de seguridad o logística.

En este contexto, se han identificado tipologías de riesgo que involucran al sector inmobiliario, como es el uso de estructuras complejas y empresas ficticias, injerencia de profesionales cómplices, manipulación de avalúos, uso de AV y efectivo, transacciones transfronterizas, entre otras.

Por lo expuesto existen desafíos para los profesionales inmobiliarios y los organismos de supervisión, específicamente en la generación de Reportes de Actividades Sospechosas (RAS), que históricamente ha sido bajo en el sector, lo que resta información de inteligencia financiera en esta Unidad Nacional. Además, la dependencia de terceros, que no siempre están sujetos a regulación en materia de prevención de LC/FT/FPADM; así como, la falta de acceso a registros de beneficiarios finales, que dificulta la verificación del control de las entidades jurídicas.

En este orden de ideas, las directrices de mitigación y cumplimiento, se enfocan en la aplicación de una DDC reforzadas para los PEP y bienes de lujo; así mismo, realizar una evaluación holística de riesgos, que incluyan actividades de capacitación (talleres, análisis de casos, cruce de datos públicos y privados para identificar tipologías, entre otros) y notificación inmediata ante sospechas de FT.

ORIENTACIÓN PARA LOS AGENTES INMOBILIARIOS

Evaluación de los riesgos: Los profesionales de bienes raíces deben entender cómo el negocio podría estar expuesto a riesgos de LC/FT/FPADM y asegurarse de que los sistemas estén diseñados para hacer frente a estos.

Una evaluación ayudará a identificar los riesgos de LC/FT/FPADM a los que están potencialmente expuestos durante el curso de sus actividades. Una evaluación de riesgos documentada debe incluir las tendencias actuales y emergentes, mientras se considera cómo estos problemas pueden afectar el negocio; además, debe mantenerse actualizada y tener en cuenta las siguientes áreas, así como otras que se consideren relevantes:

- **Riesgo geográfico**, que incluya las áreas de operación y los países identificados por el GAFI u otras autoridades regionales y nacionales como de alto riesgo.
- **Riesgo del cliente**, incluida la atención particular a cualquier parte adicional en una transacción y cualquier beneficiario real subyacente.
- **Riesgo de transacción**, incluidos métodos de financiación y canales de entrega.
- **Riesgo de productos y servicios**, asociados con diferentes tipos de propiedades, que pueden variar considerablemente.
- **Riesgo de canal de entrega**; debe haber constancia de los riesgos potenciales de LC/FT/FPADM mas altos, asociados con el uso de canales de entrega alternativos debido a la

posibilidad que las partes de la transacción oculten sus identidades.

Las empresas inmobiliarias deben basarse en su evaluación de los riesgos inherentes en relación con los clientes y los servicios que prestan, y tener en cuenta toda la gama de circunstancias asociadas en función de las preocupaciones del agente inmobiliario, sospechas o comportamiento general de los clientes, especialmente aquellos indicativos de mayores riesgos.

La evaluación de los riesgos debe seguir un enfoque que considere el tamaño del negocio, valor financiero de las transacciones; así como, la naturaleza de operaciones específicas que puedan tratarse de compras en el extranjero a través del sector comercial o residencial.

Categorías de riesgos: Cuando un negocio de bienes raíces está identificando los riesgos, puede incluir:

Factores geográficos: Incluyendo entre otros los siguientes aspectos: i) origen de las personas físicas y jurídicas; ii) efectividad del régimen de prevención de LC/FT/FPADM del país; iii) nivel y naturaleza de las amenazas y vulnerabilidades relevantes; iv) nivel de transparencia legal y cumplimiento de los marcos normativos; v) jurisdicción sujeta a sanciones, embargos o medidas similares; vi) ubicación de la propiedad; vii) ubicación del comprador y vendedor; así como, propósito de la relación comercial; viii) si los fondos han sido generados desde el extranjero, entre otros.

Riesgo de cliente: Los profesionales inmobiliarios deben considerar el grado de riesgo asociado a sus clientes, incluyendo: i) si el comprador o vendedor es de un país de alto riesgo identificado por fuentes creíbles; ii) si el cliente figura en una lista de sanciones financieras específicas, o está sujeto a sanciones, embargos o medidas similares; iii) si el cliente tiene conexiones con materias sensibles a riesgos de LC/FT/FPADM; iv) fuente de fondos inexplicable o inusual que no puede verificarse; v) cómo comienza la relación comercial y cómo se lleva a cabo posteriormente; vi) uso de intermediarios o personas jurídicas utilizadas para proteger la identidad de una persona; vii) uso de empresas extranjeras para compra de bienes inmuebles; viii) presión indebida o prisa por parte del cliente para agilizar la transacción; ix) el perfil del cliente no se ajusta con la transacción en cuanto al valor de la propiedad; x) grupo de compradores con perfiles similares que adquieren bienes residenciales de obra nueva o sobre plano (fraude hipotecario organizado); xi) si el cliente se negó, o pareciera reacio a proporcionar información o documentación de DDC; xii) cambio repentino en el patrón de comportamiento del cliente o asociación con terceros desconocidos; xiii) uso de estructuras legales complejas que puedan ocultar la identidad del beneficiario real; xiv) la reputación y perfil del cliente, a través de noticias *criminis* u otra información adversa; xv) Si el cliente, beneficiario final o persona públicamente conocida, ha sido asociada a condena o sospecha en actividad de LC/FT/FPADM; xvi) cliente o beneficiario final previamente reportado a la UNIF o se recopiló información que cuestiona su

integridad; xvii) cliente o beneficiario final con conexiones políticas, considerado PEP o relacionado; xviii) clientes que buscan anonimato; entre otras.

Riesgos de transacción: El manejo de transacciones en efectivo de manera regular y también quienes participan en la obtención, procesamiento o cierre de préstamos, hipotecas o instrumentos financieros, negocios inmobiliarios y otros relacionados; deben asegurarse de que su evaluación de riesgos se adapte a las prácticas comerciales y considerar los siguientes factores relacionados que pueden sugerir que una transacción es de alto riesgo: i) uso de terceros, cuentas en el extranjero o personas y entidades en países identificados como jurisdicciones de alto riesgo; ii) operaciones mediante activos virtuales; iii) préstamos complejos u otros medios inusuales de financiamiento; iv) uso de pagarés, títulos de crédito, títulos de cambio, títulos valores o cualquier otro instrumento negociable; v) cambios inexplicables o abruptos en los acuerdos financieros; vi) uso de efectivo en las operaciones; vii) liquidación parcial o total de efectivo o moneda extranjera sin una razón válida; viii) costos operacionales pagados por un tercero que no tiene conexión con la transacción; ix) propiedades que se venden, compran, revenden o intercambian al mismo tiempo; x) propiedad vendida anteriormente que se vuelve a comercializar después de una renovación; xi) transacciones que no tienen sentido económico evidente; xii) transacciones que evidencian estructuras de propiedad complejas que ocultan al beneficiario final; xiii) empresas de inversión o administración de propiedades involucradas en transacción

no acorde a su objeto social; xiv) cambio repentino e inexplicable en la propiedad en un período breve antes del cierre de una transacción; xv) solicitudes para acelerar transacciones por encima o por debajo del valor; xvi) operaciones de envío a jurisdicciones de alto riesgo o terceros ajenos; xvii) clientes que solicitan a empresa de bienes raíces que mantenga una gran suma en sus cuentas y luego solicitan reembolso; xviii) transacciones relativas a la transferencia indirecta de propiedades en las que no cambia de manos el dinero; entre otras.

Documentación de evaluaciones de riesgos: Los profesionales de bienes raíces deben tener una buena comprensión de los riesgos de LC/FT/FPADM que pueden estar presentes en sus actividades comerciales y clientes. Deben documentar estos riesgos y calificar su nivel en forma de un proceso exhaustivo de evaluación. La documentación y evaluación de los riesgos del sector es importante para el desarrollo e implementación de medidas de mitigación.

Cada uno de estos riesgos podría evaluarse utilizando un enfoque escalable, como riesgo bajo, medio y alto. Debe documentarse una breve explicación de los motivos de cada atribución y determinarse una evaluación general del riesgo. Luego se debe esbozar un plan de acción (si es necesario) para acompañar la evaluación y fecharlo para fines de seguimiento.

Mitigación de los riesgos: Se deben diseñar, implementar y revisar con frecuencia las siguientes políticas de mitigación de LC/FT/FPADM:

Debida diligencia del cliente: Los profesionales de bienes raíces deben conocer la verdadera identidad de cada cliente y el beneficiario final de la propiedad, antes que se lleve a cabo la transacción.

La DDC comprende la recopilación y evaluación de toda la información relevante para garantizar: i) verificación de la identidad de cada cliente y de aquellos que pretenden actuar en su nombre; ii) tomar todas las medidas suficientes para determinar la identidad del beneficiario final; iii) entender las circunstancias y el negocio del cliente, naturaleza de las transacciones, incluida *ad hoc*; iv) entiende el origen de los fondos.

Diligencia debida simplificada: El negocio de un profesional de bienes raíces puede implementar medidas de diligencia debida simplificada cuando esté justificado si se ha establecido razonablemente que el cliente y la transacción representan un grado menor de riesgo de LC/FT/FPADM. La justificación para aplicar estas medidas debe estar claramente documentada.

Las medidas de diligencia debida simplificada pueden incluir: i) Verificar la identidad del cliente y del beneficiario final; ii) cambiar el alcance de la información requerida para propósitos de identificación, verificación o monitoreo; iii) cambiar la calidad o la fuente de la información obtenida; iv) reducir el grado y la frecuencia de las actualizaciones de DDC y el seguimiento de la relación comercial; v) confiar en los procedimientos de debida diligencia llevados a cabo por abogados u otras

entidades obligadas que representen a los clientes.

Diligencia debida mejorada: Si las circunstancias dictan que los clientes, un tercero o una transacción comercial presenta un mayor riesgo de LC/FT/FPADM para el negocio, un profesional de bienes raíces debe aplicar niveles proporcionales de debida diligencia intensificada. La justificación para aplicar estas medidas debe estar claramente documentada.

Una empresa inmobiliaria debe considerar la aplicación de medidas mejoradas cuando cualquiera de los riesgos transaccionales, geográficos y de clientes enumerados anteriormente esté presente, pero en particular cuando: i) los clientes tienen enlaces a jurisdicciones de alto riesgo; ii) el cliente es un PEP, un familiar o asociado cercano; iii) las estructuras de propiedad complejas se utilizan deliberadamente para ocultar a los beneficiarios reales; iv) el profesional inmobiliario no ha recibido información adecuada del cliente, sobre la fuente de los fondos o hayan surgido inquietudes sobre la veracidad de los datos obtenidos; v) clientes involucrados en negocios sensibles al efectivo o solicitan liquidar una transacción con activos virtuales sin transparencia de la fuente de pago.

Titularidad real: Para mitigar los riesgos de las transacciones inmobiliarias sin información adecuada, precisa y actualizada sobre el beneficiario final, las entidades deben: i) llevar a cabo medidas para comprender la estructura de propiedad y control de las personas jurídicas; ii) evaluar el grado de verificación de los beneficiarios finales en función de los riesgos de LC/FT/FPADM asociados; iii) documentar los

procedimientos y aplicar medidas para identificar el beneficiario final; iv) llevar a cabo una búsqueda exhaustiva de información relevante sobre beneficiarios reales; v) contar con políticas de capacitación que incluyan aspectos sobre la presentación de Reportes de Actividades Sospechosas.

Obligaciones regulatorias: Los profesionales de bienes raíces deben adoptar controles internos apropiados con respecto al tamaño y naturaleza del negocio.

Controles internos: Dependerán de la estructura empresarial, el tamaño y la organización interna, sin perjuicio de la eficacia del sistema y del marco de prevención de LC/FT/FPADM.

Los controles internos para el negocio de un profesional inmobiliario deben: i) contar con una función de cumplimiento de prevención de LC/FT/FPADM; ii) implementar políticas y procedimientos de DDC basadas en el riesgo; iii) asegurarse que existan controles adecuados para clientes, transacciones y productos de mayor riesgo; iv) centrar más recursos en las operaciones que se perciben de mayor riesgo; v) revisar periódicamente la evaluación de riesgos; vi) documentar las políticas y prácticas operativas del negocio; vii) políticas accesibles; viii) identificación oportuna de transacciones reportables; ix) asegurar la continuidad de controles internos; x) cumplir con los requisitos reglamentarios de mantenimiento de registros.

Gobernanza: Es un factor principal para el cumplimiento de la administración de riesgos de LC/FT/FPADM para los

profesionales de bienes raíces. Al diseñar un marco apropiado, la rendición de cuentas y la responsabilidad por la gestión del riesgo deben establecerse desde el principio.

Los agentes inmobiliarios con gestión de riesgos, gobierno corporativo, políticas, controles y procedimientos deficientes o inexistentes están expuestos a riesgos considerables que incluyen de cumplimiento, operativos y de reputación.

Funciones y responsabilidades: Los profesionales inmobiliarios deben asegurar un conocimiento relevante de: i) legislación en materia de administración de riesgos de LC/FT/FPADM; ii) responsabilidades bajo políticas y procedimientos, incluyendo DDC y PEP; iii) orientación relevante de la industria; iv) riesgos de LC/FT/FPADM que enfrenta el negocio; v) procedimientos para la gestión de los riesgos; vi) procedimientos operativos en caso de ausencia del personal experto; vii) informe de políticas y procedimientos en caso de conflicto de intereses.

Consejeros y alta dirección: Cuando la dimensión y naturaleza del negocio inmobiliario amerite la existencia de un consejo de administración, éstos deberán: i) revisar el enfoque utilizado para realizar evaluaciones de riesgos; ii) revisar el apetito por el riesgo del negocio inmobiliario; iii) asegurarse que las medidas de administración de riesgo de LC/FT/FPADM sean apropiadas; iv) las reuniones de la junta regularmente presentan temas en materia de administración de riesgos de LC/FT/FPADM; v) revisar y aprobar periódicamente las políticas y procedimientos en la materia; vi) cuando corresponda, asegurarse que el oficial de

cumplimiento tenga mecanismos de contacto directo para escalar temas de la materia; vii) asegurarse que el oficial de cumplimiento entregue informes en la materia; viii) asegurarse que la entidad cuente con recursos y capacitación en la materia; ix) se registre las discusiones en reuniones sobre temas de administración de riesgos de LC/FT/FPADM, entre otras.

Oficiales de cumplimiento: O las otras personas responsables de cumplimiento deben: i) contar con conocimientos y experiencia en la materia; ii) estar en función distinta e independiente de las operaciones del negocio; iii) poseer conocimiento del marco legal y regulatorio en la materia; iv) tener un alto grado de autonomía; v) ser capaz de certificar material de administración de riesgos de LC/FT/FPADM; vi) tener conocimiento y la experiencia para identificar y evaluar transacciones o actividades sospechosas y presentar el respectivo reporte ante esta Unidad Nacional; vii) supervise los cambios regulatorios y legislativos; viii) elabore los informes requeridos y que se comunique de manera regular y oportuna.

Cultura e cumplimiento: Tener una apreciación de la importancia de abordar el riesgo de LC/FT/FPADM, la pericia y la experiencia necesarias para hacerlo es de importancia crítica para garantizar una cultura de cumplimiento; así como, un abordaje del EBR de manera efectiva.

Formación y concientización: Los profesionales del sector inmobiliario deben someterse a programas de capacitación en materia de administración de riesgo de LC/FT/FPADM de manera continua; a fin de la mitigación y cumplimiento legal.

BIBLIOGRAFÍA

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (CRBV), publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 5.908 Extraordinario del 19-02-2009.

Circular identificada con la nomenclatura UNIF-DG-DSU-001125 del 03 de abril de 2024 denominada "señales de alerta, controles internos y directrices relacionadas con los Reportes de Actividades Sospechosas (RAS)" dirigida a instituciones y personas tanto naturales como jurídicas, actores del sector inmobiliario.

Decreto N° 3.656 de Adecuación de la UNIF (2018).

Alcance de la Evaluación Nacional de Riesgo (2026), vinculados a la Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo (ONCDOFT).

Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI). Normas Internacionales Sobre Lucha Contra el Lavado de Dinero y la Financiación de Terrorismo y Proliferación; Recomendaciones del GAFI, actualización a junio de 2026.

Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI). Orientación para un Enfoque Basado en Riesgos del Sector Inmobiliario. Julio 2022.

Grupo de Acción Financiera del Caribe (GAFIC). Entender y mitigar los riesgos de LA/FT en el sector inmobiliario. Abril 2022.

Grupo de Acción Financiera del Caribe (GAFIC). ¿Qué es el Enfoque Basado en Riesgos? Agosto 2020.

Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT). Informe sobre buenas prácticas en la aplicación del Enfoque Basado en Riesgos (EBR) por parte de los Sujetos Obligados. Agosto 2023.

Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT). 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). Diciembre 2022.

Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT). Supervisión con Enfoque Basado en Riesgo de las APNFD sin regulador prudencial. Enero 2020.

Ley Orgánica Contra Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo (LOCDOFT), 2012.