



**GUÍA DEL ENFOQUE BASADO EN EL RIESGO
PARA COMBATIR EL LAVADO DE ACTIVOS Y
EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

**PRINCIPIOS Y PROCEDIMIENTOS DE ALTO NIVEL
PARA AGENCIAS INMOBILIARIAS**

SECCIÓN UNO: USO DE LA GUÍA

OBJETIVO DEL ENFOQUE BASADO EN EL RIESGO

Capítulo uno: Antecedentes y contexto

1. En junio de 2007 el GAFI adoptó la “Guía del enfoque basado en el riesgo para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo: principios y procedimientos de alto nivel”, que contiene lineamientos para las autoridades públicas e instituciones financieras. Esto marcó la culminación de una extensa consulta entre miembros de los sectores privado y público de un Grupo de Asesoramiento Electrónico (GAE) establecido por el GAFI.

2. Además de las instituciones financieras, las Recomendaciones del GAFI también contemplan una serie de actividades y profesiones no financieras designadas (APNFD). En su reunión de junio de 2007, el Grupo de Trabajo de Evaluaciones e Implementación (GTEI) del GAFI ratificó una propuesta para convocar a una reunión de los representantes de las APNFD para evaluar la posibilidad de desarrollar una guía del enfoque basado en el riesgo para estos sectores, utilizando la misma estructura y estilo que la guía para las instituciones financieras ya finalizada.

3. Esta reunión se celebró en septiembre de 2007 y a ella asistieron organizaciones que representan a abogados, escribanos, proveedores de fideicomiso y de servicios empresariales, contadores, casinos, agentes inmobiliarios y comerciantes de metales y piedras preciosas. Este grupo de representantes del sector privado expresó su interés en contribuir a la guía del GAFI para implementar un enfoque basado en el riesgo para sus sectores. La guía para las APNFD seguiría los principios del enfoque basado en el riesgo ya establecido por el GAFI y destacaría factores de riesgo específicos de las APNFD, así como también sugeriría estrategias de mitigación que se adapten a las actividades y negocios específicos de las APNFD. El GAFI estableció otro GAE para facilitar el trabajo.

4. El grupo de sectores privados se reunió nuevamente en diciembre de 2007, al que se unieron varios miembros del sector público especializados. Se establecieron grupos de trabajo separados con los miembros de los sectores público y privado y se designaron presidentes del sector privado.

5. El GAE continuó su trabajo hasta que se presentó la guía para inmobiliarias al GTEI. Después de consultas internacionales adicionales tanto con el sector público como privado, el GAFI adoptó esta guía en su Pleno de junio de 2008. La guía para cada uno de los otros sectores de APNFD se publicará por separado.

Objetivo de la Guía:

6. El objetivo de esta Guía es:

- Respalda el desarrollo de un entendimiento común de lo que implica el enfoque basado en el riesgo.
- Delinear los principios de alto nivel involucrados en la aplicación del enfoque basado en el riesgo.
- Indicar buenas prácticas en el diseño y la implementación de un enfoque basado en el riesgo eficaz.

7. Sin embargo, debe señalarse que la aplicación de un enfoque basado en el riesgo no es obligatorio. Un enfoque basado en el riesgo debidamente aplicado no necesariamente significa una carga menor, aunque originaría un uso más eficiente en costos de los recursos. Para algunos países, podría ser más adecuada la aplicación de un sistema basado en normas más estrictas. Los países necesitarán efectuar sus propias evaluaciones sobre la conveniencia de aplicar un enfoque basado en el riesgo, según sus respectivos riesgos específicos de lavado de activos/financiamiento del terrorismo, la dimensión y la naturaleza de las actividades de las APNFD y otra información pertinente. El tema de los plazos también es relevante para los países que puedan haber aplicado medidas para evitar el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo a las APNFD, pero resulta incierto si las APNFD tienen experiencia suficiente para implementar y aplicar un enfoque basado en el riesgo en forma eficiente.

Destinatarios de la guía, su estado y contenido:

8. La presente guía está dirigida a las agencias inmobiliarias especialmente cuando se desempeñan en nombre de compradores o vendedores. Las funciones y, por lo tanto, los riesgos de los distintos sectores de las APNFD generalmente son independientes. Sin embargo, en algunas áreas comerciales, existen interrelaciones entre los distintos sectores de las APNFD y entre las APNFD y las instituciones financieras. Por ejemplo, en las transacciones inmobiliarias frecuentemente participan instituciones financieras como prestamistas, así como abogados o escribanos y agentes inmobiliarios.

9. Las APNFD prestan una gama de servicios y actividades que difieren ampliamente, por ejemplo, en cuanto a sus métodos de entrega y a la intensidad y duración de las relaciones establecidas con los clientes. La presente Guía está redactada a un nivel amplio para contemplar las distintas prácticas de los inmobiliarias en distintos países y los distintos niveles y formas de supervisión y monitoreo que pueden aplicarse. Cada país y sus autoridades nacionales deben orientarse a establecer una asociación con sus inmobiliarias y otros sectores de APNFD que sean recíprocamente beneficiosas para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

10. Esta guía está dirigida principalmente a los inmobiliarias propiamente dichas, cuando lleven a cabo actividades que se encuadren en el ámbito de las Recomendaciones del GAFI, como se describe a continuación. Otros sectores de las APNFD, tales como los abogados y escribanos, también pueden participar en las transacciones inmobiliarias. Se han emitido otras guías para esos sectores, y por lo tanto deben seguir las mismas. Sin embargo, todos los participantes en las



transacciones inmobiliarias también pueden consultar la guía para inmobiliarias ya que está más específicamente dedicada a los servicios de las agencias inmobiliarias.

11. La Recomendación 12 exige que en determinadas circunstancias se apliquen a las APNFD los requisitos del procedimiento de debida diligencia del cliente, de conservación de los registros, y que se preste atención a todas las operaciones complejas, inusuales e importantes de las Recomendaciones 5, 6, y 8 a 11. Específicamente, la Recomendación 12 se aplica a las agencias inmobiliarias cuando participan en transacciones para sus clientes relativas a la compraventa de bienes inmuebles.

12. La Recomendación 16 requiere que las Recomendaciones 13 a 15 del GAFI con relación a la información de operaciones sospechosas (véase los párrafos 131 a 134) y los controles internos para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo y la Recomendación 21 con relación a las medidas que se tomarán con respecto a los países que no cumplen o cumplen en forma insuficiente con las Recomendaciones del GAFI, se aplican las APNFD sujetas a determinadas calificaciones. Específicamente, la Recomendación 16 se aplica a los agentes inmobiliarios en las circunstancias que se establecen en la R13..

13. El grupo más amplio de destinatarios de esta guía incluye a los estados, autoridades competentes designadas y organizaciones autárquicas (SRO, por sus siglas en inglés) que están considerando cómo aplicar las medidas para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo a las inmobiliarias. Los países deben identificar el régimen más adecuado, adaptado para encarar los riesgos específicos del país, tomando en cuenta las idiosincrasias y las actividades de las inmobiliarias en su país. Este régimen debe reconocer y las diferencias entre los sectores de APNFD, así como también las diferencias entre las APNFD y las instituciones financieras. Sin embargo, esta guía no anula la competencia de las autoridades nacionales.

Observación sobre las actividades específicas desarrolladas por los agentes inmobiliarios

14. Las transacciones inmobiliarias difieren ampliamente en distintos lugares del mundo. Los mercados de los inmuebles residenciales, comerciales y rurales difieren en términos de prácticas comerciales, reglamentaciones locales, hábitos culturales, y el valor y dimensiones del mercado.

15. Los agentes ya no están restringidos a negocios localizados. Existe un creciente mercado global que involucra sumas significativas de inversiones internacionales, favorecido por los desarrollos tecnológicos y los métodos de comunicación internacional, por ejemplo el correo electrónico.

16. En algunos países el uso de la palabra “cliente” no coincide exactamente con la terminología usada en esta guía. Un cliente es una persona física, una compañía o una organización involucrada en una transacción relativa a un bien inmueble con el cual el agente inmobiliario tiene una responsabilidad contractual y/o fiduciaria.

17. También es importante destacar que además de los agentes inmobiliarios, existen otros profesionales y organizaciones que frecuentemente se hacen cargo de transacciones inmobiliarias, entre los que se encuentran los desarrolladores inmobiliarios, constructores, instituciones financieras, administradores de inmuebles y funcionarios y administradores que forman parte del



personal de una compañía. Los agentes inmobiliarios son profesionales o empresas dedicadas a las transacciones inmobiliarias que representan al vendedor y/o al comprador en la compraventa de bienes raíces en transacciones inmobiliarias y/o ejercen actividades transaccionales profesionales, que facilitan la transferencia de bienes raíces. .

18. Aunque el papel de los agentes varía de un país a otro, sus funciones principales pueden incluir:

- Representación tradicional exclusiva (y no exclusiva) del vendedor.
- Representación tradicional exclusiva (y no exclusiva) del comprador.
- Representación del comprador y del vendedor en la misma transacción.
- Una cantidad de agentes que representan a los compradores o vendedores.
- Derivaciones nacionales e internacionales.
- Amalgamación o interacción de funciones de otros profesionales, por ejemplos, escribanos, abogados, prestamistas, tasadores.
- Subastas.

19. En algunos mercados, los agentes inmobiliarios pueden asumir otras funciones relativas a la transacción, tales como evaluación para préstamos hipotecarios, valuación/tasación y transferencia de inmuebles. El riesgo asociado con estas funciones debe ser tenido en cuenta con referencia a las reglamentaciones y/o lineamientos específicos aplicables.

Capítulo dos: El enfoque basado en el riesgo: *objetivo, beneficios y desafíos*

El objetivo del enfoque basado en el riesgo

20. Las Recomendaciones del GAFI contienen cláusulas que permiten que los países adopten, en hasta cierto grado, un enfoque basado en el riesgo para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. Estas cláusulas también autorizan a los países a permitir que las APNFD utilicen un enfoque basado en el riesgo al aplicar algunas de sus obligaciones para evitar el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

21. Al adoptar un enfoque basado en el riesgo, es posible garantizar que las medidas para evitar o mitigar el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo sean proporcionales a los riesgos identificados. Esto permitirá que los recursos se asignen de las maneras más eficientes. El principio es que los recursos deben dirigirse de acuerdo con las prioridades de modo tal que los riesgos más grandes reciban la mayor atención. Los enfoques alternativos son que los recursos se apliquen equitativamente o que los recursos se dirijan a objetivos específicos, pero sobre la base de factores distintos del riesgo. Esto puede conducir inadvertidamente a un enfoque de 'llenar formularios' que se centra en el cumplimiento de los requisitos formales, en lugar de combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo en forma eficiente y eficaz.

22. Una cantidad de sectores de APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios ya están sujetos a requisitos reglamentarios o profesionales que complementan las medidas para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo. Cuando sea posible, será beneficioso que los agentes



inmobiliarios diseñen sus políticas y procedimientos para evitar el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo de manera que armonicen con otros requisitos reglamentarios o profesionales. Un régimen para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo basado en el riesgo debe ayudar a garantizar que los clientes honestos puedan acceder a los servicios prestados por las inmobiliarias, pero crear obstáculos para quienes procuran hacer uso indebido de dichos servicios.

23. Debe efectuarse un análisis de riesgo para determinar dónde son mayores los riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Los países necesitarán identificar las principales vulnerabilidades y considerarlas en consecuencia. Los agentes inmobiliarios necesitarán esta asistencia para identificar a los clientes, productos y servicios de riesgo más elevado, incluidos los canales de entrega y las ubicaciones geográficas. Estas no son evaluaciones estáticas. Cambiarán con el transcurso del tiempo, según cómo evolucionen las circunstancias y las amenazas.

24. Las estrategias para administrar y mitigar las actividades identificadas de lavado de activos y financiamiento del terrorismo están destinadas típicamente a evitar que la actividad se produzca a través de una combinación de disuasión (por ejemplo, medidas adecuadas de DDC), detección (por ejemplo, monitoreo e información de operaciones sospechosas) y mantenimiento de registros para facilitar las investigaciones.

25. Deben designarse procedimientos proporcionales basados en el riesgo evaluado. Las áreas de riesgo más elevado deben estar sujetas a procedimientos mejorados; esto incluiría medidas - por ejemplo controles mejorados de debida diligencia del cliente. También se deduce que en los casos en los que los riesgos sean bajos, pueden aplicarse controles simplificados o reducidos (véase también el párrafo 117 sobre las variables que afectan el riesgo).

26. No existen metodologías aceptadas universalmente que establezcan la naturaleza y el alcance de un enfoque basado en el riesgo. Sin embargo, un enfoque basado en el riesgo eficaz debe identificar y categorizar los riesgos de lavado de activos y el establecimiento de controles razonables basados en los riesgos identificados.

27. Un enfoque basado en el riesgo eficaz permitirá que los agentes inmobiliarios apliquen un juicio comercial y profesional razonable con respecto a los clientes. La aplicación de un enfoque basado en el riesgo razonado y bien articulado justificará los juicios realizados con respecto a la administración de riesgos potenciales de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Un enfoque basado en el riesgo no debe estar diseñado para prohibir que los agentes inmobiliarios continúen con una actividad legítima o encuentren formas innovadoras de diversificar su actividad.

28. Sin perjuicio de la solidez y la eficacia de los controles para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo, los delincuentes continuarán intentando mover fondos ilícitos sin ser detectados y, eventualmente, tendrán éxito. Es más probable que se dirijan a los sectores de APNFD si los demás canales se tornan más difíciles. Por este motivo, las APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios, pueden ser más o menos vulnerables según la eficacia de los procedimientos aplicados en otros sectores para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo. Un enfoque basado en el riesgo permite que las APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios, se ajusten y adapten más eficiente y eficazmente a medida que se identifican nuevas técnicas de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.



29. Un enfoque basado en el riesgo razonablemente diseñado e implementado con eficacia proporcionará una estructura de control adecuada y eficaz para controlar los riesgos identificables de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Sin embargo, debe reconocerse que cualquier control aplicado razonablemente, incluidos los controles implementados como consecuencia de un enfoque basado en el riesgo diseñado razonablemente e implementado con eficacia no identificará ni detectará todos los casos de lavado de activos o financiamiento del terrorismo. Por lo tanto, las autoridades competentes designadas, las SRO, autoridades garantes del cumplimiento de la ley y judiciales deben tener en cuenta y considerar debidamente un enfoque basado en el riesgo bien razonado. Cuando no se puede implementar un enfoque basado en el riesgo diseñado adecuadamente o un programa basado en el riesgo que no tenía un diseño adecuado, los reguladores, las SRO, autoridades garantes del cumplimiento de la ley y judiciales deben tomar las medidas que sean necesarias y adecuadas.

Beneficios y desafíos potenciales del enfoque basado en el riesgo

Beneficios:

30. La adopción de un enfoque basado en el riesgo para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo puede redundar en beneficios para todas las partes, incluido el público. Aplicado eficazmente, el enfoque debería permitir un uso más eficiente y eficaz de los recursos y minimizar las cargas sobre los clientes. La concentración en mayores amenazas de riesgos implicaría que pueden obtenerse resultados beneficios en forma más eficaz.

31. Para los agentes inmobiliarios, el enfoque basado en el riesgo permite la flexibilidad de abordar las obligaciones para combatir el lavado de activos/financiamiento del terrorismo utilizando habilidades y responsabilidades especializadas. Esto exige que los agentes asuman una visión amplia y objetiva de sus actividades y clientes.

32. Los esfuerzos por combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo también deben ser flexibles a fin de adaptarse a medida que evolucionan los riesgos. Como tales, los inmobiliarias utilizarán su juicio, sus conocimientos y experiencia para desarrollar un enfoque adecuado basado en el riesgo para su organización, estructura y actividades comerciales específicas.

Desafíos:

33. Un enfoque basado en el riesgo no es necesariamente una opción fácil y pueden presentarse desafíos a superar al implementar las medidas necesarias. Algunos desafíos pueden ser inherentes al uso del enfoque basado en el riesgo. Otros pueden provenir de las dificultades en la transición a un sistema basado en el riesgo. Sin embargo, también se puede considerar que algunos desafíos ofrecen oportunidades para implementar un sistema más eficaz. El desafío de implementar un enfoque basado en el riesgo con respecto al financiamiento del terrorismo se analiza más detalladamente en los párrafos 45-49 a continuación.

34. El enfoque basado en el riesgo constituye un desafío tanto para las entidades del sector público como privado. Dicho enfoque requiere recursos y experiencia para recopilar e interpretar la información sobre riesgos, tanto a nivel del país como institucional, para desarrollar procedimientos y sistemas y capacitar al personal. Requiere asimismo que se aplique un juicio sólido y bien

capacitado en el diseño y la puesta en práctica de procedimientos y sistemas. Conducirá por cierto a una mayor diversidad en la práctica que debería llevar a innovaciones y a un mejor cumplimiento. Sin embargo, también puede causar incertidumbre con respecto a las expectativas, la dificultad en la aplicación de un tratamiento regulatorio uniforme y una falta de comprensión por parte de los clientes con relación a la información requerida.

35. La implementación de un enfoque basado en el riesgo exige que los agentes inmobiliarios tengan una comprensión sólida de los riesgos y puedan aplicar un juicio sensato. Esto requiere la acumulación de experiencia que incluya, por ejemplo, a través de la capacitación, la selección, la obtención de asesoramiento profesional y el “aprendizaje práctico”. El proceso siempre se beneficiaría con el intercambio de información entre las autoridades competentes y las SRO. También es valiosa la provisión de una buena orientación práctica. El procurar perseguir un enfoque basado en el riesgo sin experiencia suficiente puede conducir a juicios erróneos. Los agentes inmobiliarios pueden sobreestimar el riesgo, lo que podría conducir a una manera poco económica de utilizar los recursos o pueden subestimar el riesgo, creando de este modo vulnerabilidades.

36. Los agentes inmobiliarios pueden encontrar que algunos miembros del personal no se sienten cómodos al efectuar juicios basados en el riesgo. Esto puede conducir a decisiones excesivamente cautelosas o una desproporción de tiempo dedicado a documentar la justificación de una decisión. Esto puede también suceder a distintos niveles de la gerencia. Sin embargo, en las situaciones en las que la gerencia no puede reconocer o subestima los riesgos, puede desarrollarse una cultura que permite que los recursos inadecuados se dediquen al cumplimiento, conduciendo a incumplimientos potencialmente significativos.

37. Las autoridades competentes y organizaciones autárquicas (SRO) deben poner mayor énfasis en determinar si los agentes inmobiliarios tienen un procedimiento eficaz de toma de decisiones con respecto a la administración del riesgo y puede utilizarse una prueba por muestreo o examinarse las decisiones individuales como un medio para probar la eficacia de la administración general del riesgo de un agente inmobiliario. Las autoridades competentes y SRO designadas deben reconocer que aunque se actualicen periódicamente las estructuras y los procedimientos adecuados de administración de riesgos y se sigan las políticas, procedimientos y procesos pertinentes, aún pueden tomarse decisiones que sean incorrectas a la luz de la información adicional no disponible razonablemente en ese momento.

38. Al implementar el enfoque basado en el riesgo, los agentes inmobiliarios deben tener la oportunidad de hacer una estimación razonable con respecto a sus situaciones particulares. Esto puede significar que no haya dos agentes inmobiliarios ni dos empresas que adopten la misma práctica detallada. Dicha posible diversidad de la práctica requerirá que las autoridades competentes y SRO designadas realicen un mayor esfuerzo para identificar y difundir pautas sobre prácticas eficientes y puede plantear desafíos para el personal que trabaja en el monitoreo del cumplimiento. La existencia de una guía de buena práctica, capacitación de supervisión, estudios del sector y otra información y materiales disponibles asistirán a la autoridad competente designada o una SRO para determinar si un agente inmobiliario ha efectuado juicios sensatos basados en el riesgo.

39. La Recomendación 25 establece que se dé retroalimentación adecuada al sector financiero y a las APNFD. Dicha retroalimentación ayuda a las instituciones y empresas a evaluar con más precisión los riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y ajustar sus programas



de riesgo en consecuencia. Esto, a su vez, hace que sea más probable la detección de actividades sospechosas y mejora la calidad de los informes de operaciones sospechosas. Además de ser un aporte fundamental a cualquier evaluación de los riesgos de un país o de todo un sector, la inmediatez y contenido de dicha retroalimentación es importante para implementar un enfoque eficaz basado en el riesgo.

Los beneficios y desafíos potenciales pueden resumirse de la siguiente manera:

Beneficios potenciales:

- Mejor administración de los riesgos
- Uso y asignación eficientes de los recursos
- Enfoque en amenazas reales e identificadas
- Flexibilidad de adaptarse a los riesgos que cambian con el transcurso del tiempo

Desafíos potenciales:

- Identificación de información adecuada para llevar a cabo un análisis sólido del riesgo
- Consideración de los costos de la transición a corto plazo
- Mayor necesidad de personal más experto capaz de efectuar juicios sólidos.
- Desarrollo de una respuesta regulatoria adecuada a la diversidad potencial de la práctica.

Capítulo tres: el GAFI y el enfoque basado en el riesgo

40. Los grados variables de riesgo de lavado de activos o financiamiento del terrorismo para clases específicas de APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios, o para tipos específicos de clientes u operaciones es una consideración importante que subyace a las Recomendaciones del GAFI. De acuerdo con las Recomendaciones, con respecto a las APNFD existen Recomendaciones específicas en las que el grado de riesgo es un aspecto que un país debe tomar en cuenta (si existe un riesgo más elevado) o puede tomar en cuenta (si existe un riesgo más bajo).

41. El enfoque basado en el riesgo se incorpora en las Recomendaciones (y la Metodología) en formas específicas y limitadas en una serie de Recomendaciones o forma parte inherente o se vincula con dichas Recomendaciones. Por ejemplo, para las APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios, el riesgo se considera en tres áreas principales (a) debida diligencia del cliente (R.5, 6, 8 y 9); (b) sistemas de control interno de las empresas (R.15) y (c) el enfoque de supervisión/monitoreo de las APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios (R.24).

Debida diligencia del cliente (R.5, 6, 8 y 9)

42. Se hace referencia al riesgo de distintas maneras:

- a) Mayor riesgo: conforme a la Recomendación 5, un país debe exigir que sus APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios, lleven a cabo procedimientos mejorados de debida diligencia para los clientes de riesgo, relaciones u operaciones comerciales de riesgo más elevado. La Recomendación 6 (Personas expuestas políticamente) es un ejemplo de este principio y se considera que es un escenario de riesgo más elevado que exige una DDC mayor.

- b) Menor riesgo: un país también puede permitir que sus APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios, tomen en cuenta un riesgo más bajo al decidir el alcance de las medidas de DDC que tomarán (véase Criterios de metodología 5.9). De este modo, los agentes inmobiliarios pueden reducir o simplificar (pero no evitar por completo) las medidas necesarias.
- c) Riesgo que surge de la innovación: conforme a la Recomendación 8, un país debe exigir que sus APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios, presten especial atención a los riesgos que surjan de tecnologías nuevas o en desarrollo que favorezcan el anonimato.
- d) Mecanismo de evaluación del riesgo: las normas del GAFI prevén que haya un mecanismo adecuado mediante el cual las autoridades competentes o las SRO evalúan o examinan los procedimientos adoptados por los agentes inmobiliarios para determinar el grado del riesgo y cómo administran ese riesgo, así como también para examinar las determinaciones reales propiamente dichas. Esta expectativa se aplica a todas las áreas en las que se implementa el enfoque basado en el riesgo. Asimismo, cuando las autoridades competentes o las SRO hayan emitido pautas sobre un enfoque adecuado a los procedimientos basados en el riesgo, será importante establecer si se han seguido. Las Recomendaciones también reconocen que el riesgo país es un componente necesario de cualquier mecanismo de evaluación del riesgo (R. 5 y 9).

Sistemas de control interno (R.15)

43. Conforme a la Recomendación 15, el desarrollo de políticas, capacitación y sistemas de auditoría internos “apropiados” deberán incluir una consideración específica y constante de los riesgos potenciales de lavado de activos y financiamiento del terrorismo asociados con los clientes, productos y servicios, áreas geográficas de operación, etc. La Nota interpretativa de la Recomendación 15 deja en claro que un país puede permitir que las APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios, deben tener en cuenta los riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y el volumen del negocio al determinar el tipo y alcance de las medidas a tomar.

Regulación y supervisión por las autoridades competentes o SRO designadas (R.24)

44. Los países deben garantizar que los agentes inmobiliarios estén sujetos a sistemas eficaces para supervisar y garantizar el cumplimiento de los requisitos para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo. Al determinar si el sistema para supervisar y garantizar el cumplimiento es adecuado, debe considerarse el riesgo de lavado de activos o financiamiento del terrorismo en una empresa dada, es decir, si existe un riesgo bajo comprobado, entonces deben tomarse menos medidas de supervisión.

Aplicabilidad del enfoque basado en el riesgo al financiamiento del terrorismo

45. Existen tanto similitudes como diferencias en la aplicación de un enfoque basado en el riesgo al financiamiento del terrorismo en comparación con el lavado de activos. Ambos requieren un proceso para identificar y evaluar el riesgo. Sin embargo, las características del financiamiento del terrorismo hace que sea difícil de detectar y que la implementación de las estrategias de mitigación constituya un desafío, debido a aspectos tales como el valor relativamente bajo de las operaciones

involucradas en el financiamiento del terrorismo o el hecho de que los fondos pueden obtenerse tanto de fuentes legítimas como ilícitas.

46. Los fondos que se utilizan para financiar las actividades terroristas pueden tener su origen en actividades delictivas o pueden ser de fuentes legales y la naturaleza de las fuentes de financiamiento puede variar según el tipo de organización terrorista. Cuando los fondos tienen su origen en actividades delictivas, entonces los mecanismos tradicionales de supervisión que se utilizan para identificar el lavado de activos también pueden ser adecuados para el financiamiento del terrorismo, aunque la actividad, que puede ser un indicio de sospecha, puede no identificarse o relacionarse con el financiamiento del terrorismo. Debe señalarse que las operaciones asociadas con el financiamiento del terrorismo pueden llevarse a cabo por montos muy pequeños que, al aplicar un enfoque basado en el riesgo, podrían ser las mismas operaciones que con frecuencia se considera tienen un riesgo mínimo con respecto al lavado de activos. Cuando los fondos provienen de fuentes legales es incluso más difícil determinar si podrían utilizarse con fines terroristas. Asimismo, las acciones de los terroristas pueden ser manifiestas y de apariencia inocente, por ejemplo la compra de materiales y servicios para alcanzar sus objetivos y el único hecho encubierto puede ser el uso previsto de dichos materiales y servicios adquiridos. Por lo tanto, si bien los fondos del terrorismo pueden provenir de la actividad delictiva, así como también de fuentes legítimas, las operaciones relacionadas con el financiamiento del terrorismo pueden no mostrar las mismas características que el lavado de activos convencional. Sin embargo, en todos los casos, no es responsabilidad de los agentes inmobiliarios determinar el tipo de actividad delictiva subyacente o el objetivo terrorista propuesto; en cambio, el papel del agente inmobiliario es identificar e informar la actividad sospechosa. La UIF y las autoridades garantes del cumplimiento de la ley examinarán entonces el tema aún más y determinarán si existe una vinculación con el financiamiento del terrorismo.

47. La capacidad de los agentes inmobiliarios para detectar e identificar operaciones potenciales de financiamiento del terrorismo, sin orientación sobre tipologías de financiamiento del terrorismo o a menos que las autoridades ofrezcan inteligencia específica, es un desafío considerablemente mayor que el caso del potencial lavado de activos u otra actividad sospechosa. Los esfuerzos de detección, ante la ausencia de guía y tipologías nacionales específicas, probablemente se basen en la supervisión que se concentra en las operaciones con países o áreas geográficas donde se conoce que operan los terroristas o en las demás tipologías limitadas disponibles (muchas de las cuales son indicativas de las mismas técnicas que las utilizadas para el lavado de activos).

48. Las personas, organizaciones o países específicos pueden estar sujetos a sanciones por financiamiento del terrorismo, en cualquier país en particular. En dichos casos se decide un listado de personas, organizaciones o países a los que se aplican las sanciones y las obligaciones de los agentes inmobiliarios para cumplir con dichas sanciones por países individuales y no son una función del riesgo. Los agentes inmobiliarios pueden cometer un delito si llevan a cabo un negocio con una persona, organización o país incluido en listas, o con su representante, en contravención de las sanciones aplicables.

49. Por estos motivos, esta Guía no aborda integralmente la aplicación de un proceso basado en el riesgo al financiamiento del terrorismo. Es claramente preferible que se aplique un procedimiento basado en el riesgo cuando sea razonablemente factible, pero se requiere una mayor consulta con las partes interesadas clave para identificar una serie más integral de indicadores de los métodos y técnicas utilizados para el financiamiento del terrorismo, que pueden tenerse en cuenta luego en las estrategias para evaluar los riesgos de financiamiento del terrorismo y diseñar medidas para



mitigarlos. Las APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios, tendrían entonces una base adicional sobre la cual desarrollar e implementar más completamente un proceso basado en el riesgo para el financiamiento del terrorismo.

Limitaciones del enfoque basado en el riesgo

50. Existen circunstancias en las que la aplicación de un enfoque basado en el riesgo no se aplicará o podrá estar limitado. También existen circunstancias en las que la aplicación de un enfoque basado en el riesgo puede no aplicarse a las etapas iniciales de un requisito o proceso, pero se aplicará luego a las etapas subsiguientes. Las limitaciones del enfoque basado en el riesgo son generalmente el resultado de requisitos legales o regulatorios que establecen que se tomen determinadas acciones.

51. Los requisitos para congelar los activos de personas o entidades identificadas en los países donde existen dichos requisitos, son independientes de cualquier evaluación del riesgo. El requisito de congelamiento es absoluto y no puede verse afectado por un proceso basado en el riesgo. De manera similar, si bien la identificación de potenciales operaciones sospechosas puede anticiparse mediante un enfoque basado en el riesgo, la denuncia de operaciones sospechosas, una vez identificadas, no se basa en el riesgo (véanse los párrafos 131-134).

52. Existen varios componentes en la debida diligencia del cliente: identificación y verificación de la identidad de los clientes y de los beneficiarios finales, obtención de la información sobre los propósitos y la naturaleza previstos de las relaciones comerciales y la realización de la debida diligencia permanente. De estos componentes, la identificación y la verificación de la identidad de los clientes son requisitos que se deben satisfacerse sin perjuicio del enfoque basado en el riesgo. Sin embargo, en lo referente a todos los demás componentes de la DDC, un enfoque basado en el riesgo implementado razonablemente puede permitir una determinación del alcance y de la cantidad de información necesaria y los mecanismos que se utilizarán para cumplir con estos estándares mínimos. Una vez que efectuada esta determinación, la obligación de mantener los registros y documentos que se hayan obtenido a los fines de la debida diligencia, así como también los registros de las operaciones, no depende de los niveles de riesgo.

53. Los países pueden permitir que los agentes inmobiliarios apliquen medidas abreviadas o simplificadas donde el riesgo de lavado de activos o de financiamiento del terrorismo sea menor. Sin embargo, estas medidas reducidas o simplificadas no se aplican necesariamente a todos los aspectos de la debida diligencia del cliente. Por otra parte, cuando estas exenciones estén sujetas al cumplimiento de determinadas condiciones, es necesario verificar que estas condiciones se apliquen, y cuando la exención se aplica según determinado umbral, deben implementarse medidas para evitar que las operaciones se dividan artificialmente para evitar el umbral. Además, la información adicional sobre de la identidad del cliente, por ejemplo su ubicación, puede ser necesaria para determinar adecuadamente el riesgo. Esto será un proceso iterativo: la información preliminar obtenida sobre un cliente debe ser suficiente para determinar si continuar avanzando y, en muchos casos, la supervisión del cliente proporcionará información adicional.

54. Se requiere una determinada forma de supervisión para detectar operaciones inusuales y, por lo tanto, posiblemente sospechosas. Incluso en el caso de clientes de riesgo más bajo, la supervisión es necesaria para verificar que las operaciones coincidan con el perfil de bajo riesgo inicial y de lo contrario, para impulsar un proceso para revisar adecuadamente la clasificación de



riesgo del cliente. De igual modo, los riesgos para algunos clientes pueden llegar a ser evidentes sólo una vez comenzada una relación con un cliente. Esto hace que la supervisión adecuada y razonable de las operaciones del cliente constituya un componente esencial de un enfoque basado en el riesgo correctamente diseñado. No obstante, en este contexto debe entenderse que no todas las operaciones, cuentas o clientes se supervisarán exactamente de la misma manera. Por otra parte, cuando existe una sospecha real de lavado de activos o financiamiento del terrorismo, se podría considerar como un escenario de riesgo más elevado y debe aplicarse una mayor debida diligencia sin perjuicio de cualquier umbral o exención.

Distinción entre supervisión basada en el riesgo y políticas y procesos basados en el riesgo

55. Las autoridades competentes o SRO designadas deben distinguir entre las políticas y los procesos basados en el riesgo y el monitoreo basados en el riesgo. Existe un reconocimiento general en la práctica de supervisión/monitoreo de asignar los recursos teniendo en consideración los riesgos planteados por las empresas o los negocios individuales. La metodología adoptada por las autoridades competentes designadas o SRO para determinar la asignación de los recursos de supervisión debe contemplar el enfoque del negocio, el perfil de riesgo y el ambiente de control interno y debe permitir comparaciones pertinentes entre las empresas o los negocios. La metodología utilizada para determinar la asignación de recursos necesitará una actualización permanente para reflejar la naturaleza, la importancia y el alcance de los riesgos a los cuales se exponen las empresas o los negocios individuales. Por lo tanto, esta priorización debe conducir a las autoridades competentes o SRO designadas a centrar una mayor atención regulatoria en las empresas o negocios que participen en actividades determinadas que presenten un riesgo más elevado de lavado de activos o financiamiento del terrorismo.

56. Sin embargo, debe señalarse también que los factores de riesgo considerados para dar prioridad al trabajo de las autoridades competentes o SRO designadas dependerán no sólo del riesgo intrínseco asociado a la actividad emprendida, sino también de la calidad y la eficacia de los sistemas de administración de riesgos implementados para abordar dichos riesgos.

57. Dado que las autoridades competentes o SRO designadas ya deben haber evaluado la calidad de los controles de administración del riesgo en todo el sector de las actividades inmobiliarias, es razonable que se utilicen sus evaluaciones de estos controles por lo menos, en parte, para informar las evaluaciones del riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo llevadas a cabo por agencias o agentes inmobiliarios individuales..

Cuadro de resumen: Un enfoque basado en el riesgo para contrarrestar el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo a nivel nacional: elementos clave para el éxito

- Los agentes inmobiliarios, autoridades competentes o SRO designadas deben tener acceso a información confiable y accionable sobre las amenazas.
- Debe existir énfasis en los acuerdos comparativos entre quienes formulan las políticas, las autoridades garantes del cumplimiento de la ley y el sector privado.
- Las autoridades deben reconocer públicamente que el enfoque basado en el riesgo no erradicará todos los elementos de riesgo.
- Las autoridades tienen una responsabilidad de establecer una atmósfera en la que los agentes inmobiliarios no deben temer a las sanciones reglamentarias cuando hayan actuado con responsabilidad e implementado sistemas y controles internos adecuados.



- El personal de supervisión de las autoridades competentes designadas o de las SRO debe estar bien capacitado en el enfoque basado en el riesgo, aplicado tanto por dichas autoridades o SRO y por los agentes inmobiliarios.

SECCIÓN DOS: GUÍA PARA LAS AUTORIDADES PÚBLICAS

Capítulo uno: Principios de alto nivel para crear un enfoque basado en el riesgo

58. La aplicación de un enfoque basado en el riesgo para contrarrestar el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo permitirá que las autoridades competentes, las SRO y los agentes inmobiliarios utilicen sus recursos más eficazmente. Este capítulo establece cinco principios de alto nivel que deben considerar los países cuando diseñen un enfoque basado en el riesgo. Podría considerarse que establecen un marco amplio de buenas prácticas.

59. Los cinco principios establecidos en este informe están destinados a colaborar con los países en sus esfuerzos por mejorar los regímenes para combatir el lavado de activos/financiamiento del terrorismo. No tienen la intención de ser prescriptivos y deben aplicarse de forma tal que sean bien considerada y adecuada para las circunstancias específicas del país en cuestión.

Primer principio: Comprensión y respuesta a las amenazas y vulnerabilidades: una evaluación nacional del riesgo

60. La implementación exitosa de un enfoque basada en el riesgo para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo depende de una comprensión sólida de las amenazas y vulnerabilidades. Cuando un país procure introducir un enfoque basado en el riesgo a nivel nacional, esto se verá facilitado en gran medida si existe una comprensión nacional de los riesgos que enfrenta el país. Esta comprensión puede surgir de una evaluación nacional del riesgo.

61. Las evaluaciones del riesgo nacional deben adaptarse a las circunstancias de cada país. Por una diversidad de motivos, incluida la estructura de las autoridades competentes o SRO y la naturaleza de las APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios, los juicios de cada país sobre los riesgos serán únicos, como lo serán sus decisiones sobre cómo implementar una evaluación nacional en la práctica. Una evaluación nacional no necesariamente debe ser un proceso o documento formal único. El resultado deseado es que las decisiones sobre la asignación de responsabilidades y recursos a nivel nacional se basan en una comprensión integral y actual de los riesgos. Las autoridades competentes y las SRO en consulta con el sector privado, deben considerar cómo lograr esto mejor mientras se tiene en cuenta también cualquier riesgo asociado con la provisión de información sobre las vulnerabilidades en sus sistemas financieros y no financieros a los lavadores de activos, financiadores del terrorismo y otros delincuentes.

Segundo principio: Un marco legal/regulatorio que respalde la aplicación de un enfoque basado en el riesgo

62. Los países deben considerar si sus marcos legislativos y regulatorios son conducentes a la aplicación del enfoque basado en el riesgo. Cuando corresponda las obligaciones impuestas deben informarse a través de los resultados de la evaluación nacional del riesgo.

63. El enfoque basado en el riesgo no implica la ausencia de una declaración clara de lo que se



exige a las APNFD, incluso a los agentes inmobiliarios. Sin embargo, de acuerdo con un enfoque basado en el riesgo, los agentes inmobiliarios deben tener un grado de flexibilidad para implementar políticas y procedimientos que respondan adecuadamente a su propia evaluación del riesgo. En efecto, los estándares implementados pueden ser adaptados y/o modificados a través de medidas adicionales según corresponda a los riesgos de una empresa o negocio individual. El hecho de que las políticas y los procedimientos, de acuerdo con los niveles de riesgo, puedan aplicarse flexiblemente a distintos productos, servicios, clientes o ubicaciones no implica que las políticas y los procedimientos no necesiten definirse con claridad.

64. Los requisitos básicos mínimos para combatir el lavado de activos pueden coexistir con un enfoque basado en el riesgo. Por cierto, los estándares mínimos razonables, junto con el alcance para mejorarlos cuando el riesgo así lo justifique, deben ser el núcleo de los requisitos para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo basados en el riesgo. Sin embargo, estos estándares deben concentrarse en el resultado (combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo a través de la disuasión, detección e información), en lugar de aplicar requisitos legales y regulatorios de una manera meramente mecanicista a cada cliente.

Tercer principio: Diseño de un marco de supervisión/monitoreo para respaldar la aplicación del enfoque basado en el riesgo

65. Cuando a las autoridades competentes o las organizaciones autárquicas se les haya asignado la responsabilidad de supervisar los controles para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo, los países pueden desear considerar si a dichas autoridades y organizaciones autárquicas se les otorga la facultad necesaria para implementar un enfoque basado en el riesgo para la supervisión. Los obstáculos pueden incluir una dependencia inadecuada en requisitos detallados y prescriptivos de las normas de las autoridades competentes. A su vez, estos requisitos pueden provenir de las leyes conforme a las cuales la autoridad competente ejerce sus facultades.

66. Cuando corresponda, las autoridades competentes designadas y las organizaciones autárquicas deben procurar adoptar un enfoque basado en el riesgo a la supervisión de controles para combatir el lavado de activos/financiamiento del terrorismo. Esto se debe basar en una comprensión minuciosa e integral de los tipos de actividades llevadas a cabo por los agentes inmobiliarios y los riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo a los cuales están expuestos. Las autoridades competentes y organizaciones autárquicas designadas necesitarán probablemente dar prioridad a los recursos basadas en su evaluación general de dónde están los riesgos en el negocio del agente inmobiliario.

67. Las autoridades competentes y organizaciones autárquicas designadas con responsabilidades distintas de aquellas relacionadas con combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo necesitarán considerar estos riesgos junto con otras evaluaciones de riesgos que surjan de los deberes más amplios de la autoridad competente o de la organización autárquica.

68. Dichas evaluaciones de riesgos deben ayudar a la autoridad competente designada o a la SRO a elegir dónde aplicar los recursos en su programa de supervisión, con el objeto de usar recursos limitados para lograr el mayor efecto. Una evaluación del riesgo también puede indicar que la autoridad competente designada o la organización autárquica no tienen recursos adecuados

para ocuparse de los riesgos. En dichas circunstancias, la autoridad competente o la organización autárquica pueden necesitar obtener recursos adicionales o adoptar otras estrategias para controlar o atenuar cualquier riesgo residual inaceptable.

69. El uso de un enfoque basado en el riesgo para la supervisión requiere que el personal de las autoridades competentes designadas y de las organizaciones autárquicas puedan tomar decisiones basadas en los principios de manera similar a la que se esperaría de un agente inmobiliario o del personal de una agencia inmobiliaria. Estas decisiones contemplarán la suficiencia de los acuerdos para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. Como tales, una autoridad competente designada u organización autárquica pueden desear considerar cómo capacitar mejor a su personal en la aplicación práctica de un enfoque basado en el riesgo para la supervisión. Este personal necesitará estar bien informado en cuanto a los principios generales de un enfoque basado en el riesgo, los métodos posibles de aplicación y cuál es el aspecto de un enfoque basado en el riesgo cuando se aplica satisfactoriamente en el contexto de la evaluación nacional del riesgo.

Cuarto principio: Identificación de los actores principales y garantía de uniformidad

70. Los países deben considerar quiénes son las principales partes interesadas cuando adoptan un enfoque basado en el riesgo para combatir el lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Estas diferirán entre los países. Debe tenerse presente cuál es la forma más eficaz de compartir la responsabilidad entre estas partes y cómo debe intercambiarse la información para lograr el mejor efecto. Por ejemplo, puede considerarse qué organismo u organismos están mejor posicionados para brindar orientación a los agentes inmobiliarios sobre cómo implementar un enfoque basado en el riesgo para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

71. Puede considerarse que una lista de partes interesadas potenciales incluye a las siguientes:

- El Gobierno: pudiendo incluir los poderes legislativo, ejecutivo y judicial.
- Organismos garantes del cumplimiento de la ley: esto podría incluir a la policía, la aduana y otros organismos similares.
- La unidad de inteligencia financiera (UIF), los servicios de seguridad, otros organismos similares, etc.
- Servicios de recaudación/impositivos internos.
- Autoridades competentes / organizaciones autárquicas designadas
- El sector privado: esto podría incluir agentes inmobiliarios y sus estudios, organismos y asociaciones comerciales nacionales e internacionales, etc.
- El público: los acuerdos diseñados para contrarrestar el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo están destinados en última instancia a proteger el público que cumple con la ley. Sin embargo, estos acuerdos también pueden actuar para colocar cargas sobre los clientes de las agencias inmobiliarias.
- Otros: aquellos que están en condiciones de aportar a la base conceptual que respalda el enfoque basado en el riesgo; dichas partes interesadas pueden incluir académicos y medios de comunicación.

72. Es claro que un gobierno podrá ejercer influencia con mayor eficacia sobre algunas de estas partes interesadas más que sobre otras. Sin embargo, un gobierno estará en condiciones de evaluar cómo puede alentarse a todas las partes interesadas para que respalden los esfuerzos por combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

73. Un elemento adicional es la función que tienen los gobiernos en procurar ganar el reconocimiento de la importancia de un enfoque basado en el riesgo de las autoridades competentes. Las autoridades pertinentes pueden colaborar con esto efectuando declaraciones claras y congruentes sobre lo siguiente:

- Se espera que los agentes inmobiliarios tengan flexibilidad para ajustar sus sistemas y controles internos teniendo en cuenta los riesgos más bajos y altos, siempre y cuando dichos sistemas y controles sean razonables. Sin embargo, existen también requisitos y elementos mínimos legales y normativos que se aplican sin perjuicio del nivel de riesgo, por ejemplo, denuncia de operaciones sospechosas y estándares mínimos de debida diligencia del cliente.
- Reconocimiento de que la capacidad de un agente inmobiliario para detectar y disuadir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo a veces puede verse necesariamente limitada y que la información sobre los factores de riesgo no siempre es sólida o está libremente disponible. Por lo tanto, pueden existir expectativas razonables de políticas y supervisión sobre qué puede lograr una agencia inmobiliaria con buenos controles destinados a evitar el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. Un agente inmobiliario pudo haber actuado de buena fe para tomar medidas razonables y consideradas para evitar el lavado de activos y documentado la justificación de sus decisiones, y aún verse afectada por el abuso de un delincuente.
- Reconocimiento de que no todas las situaciones de alto riesgo serán idénticas y, en consecuencia, no siempre exigirán la aplicación de exactamente la misma clase de debida diligencia mejorada.

Quinto principio: Intercambio de información entre el sector público y privado

74. El intercambio eficaz de información entre el sector público y privado formará una parte integrante de la estrategia de un país para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. En muchos casos, permitirá que el sector privado brinde a las autoridades competentes y las organizaciones autárquicas información que identifique como consecuencia de inteligencia gubernamental proporcionada previamente.

75. Las autoridades públicas, ya sea los organismos garantes del cumplimiento de la ley, las autoridades competentes designadas u otros organismos, poseen acceso privilegiado a la información que puede ayudar a los agentes inmobiliarios a tomar decisiones informadas cuando implementen un enfoque basado en el riesgo para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. De la misma manera, los agentes inmobiliarios pueden comprender los negocios de sus clientes razonablemente bien dentro de lo establecido por la ley y los marcos regulatorios aplicables. Es conveniente que los organismos públicos y privados trabajen en colaboración para identificar qué información resulta valiosa para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y desarrollar medios por los cuales esta información pueda compartirse (dentro de lo permitido por la ley y las reglamentaciones aplicables) de manera oportuna y eficaz.

76. Para ser productivo, el intercambio de información entre el sector público y privado debe ir acompañado de intercambios adecuados entre las autoridades públicas. Las UIF, las autoridades



competentes designadas, las SRO y los organismos garantes del cumplimiento de la ley deben poder compartir información y retroalimentación sobre los resultados y las vulnerabilidades identificadas, de modo tal que puedan proporcionarse aportes congruentes y útiles al sector privado. Por supuesto, todas las partes deben considerar cuáles son las salvaguardas necesarias para evitar en forma adecuada que la información sensible en poder de los organismos públicos se difunda ampliamente.

77. Las partes interesadas pertinentes deben procurar mantener un diálogo de modo tal que se comprenda bien que la información ha resultado útil para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. Por ejemplo, las clases de información que podrían ser compartidas con utilidad por el sector público y privado incluirían, si estuviesen disponibles:

- Evaluaciones del riesgo país.
- Tipologías o evaluaciones de cómo los lavadores de activos y los terroristas han hecho abuso de las APNFD, en especial de los agentes inmobiliarios.
- Retroalimentación sobre informes de operaciones sospechosas y otros informes pertinentes.
- Inteligencia no reservada seleccionada como objetivo. En circunstancias específicas y de acuerdo con salvaguardas adecuadas y el marco legal y regulatorio de un país, también puede ser apropiado que las autoridades intercambien información confidencial seleccionada como objetivo con los agentes inmobiliarios.
- Países, personas u organizaciones cuyos activos o transacciones deben congelarse.
- Identificación de transacciones sospechosas en caso de que se opere con grandes cantidades de efectivo.

78. Cuando se elija qué información puede intercambiarse debida y provechosamente, las autoridades públicas pueden desear enfatizar a los agentes inmobiliarios que la información de los organismos públicos debe informar, pero no sustituir los juicios propios de los agentes inmobiliarios. Por ejemplo, los países pueden decidir no crear lo que se percibe como listas definitivas aprobadas por los países de clases de clientes de bajo riesgo. En cambio, las autoridades públicas pueden preferir intercambiar información sobre la base de que será un aporte para los procesos de toma de decisiones de los agentes inmobiliarios, junto con cualquier otra información pertinente que se encuentre a disposición de los agentes inmobiliarios.

Capítulo dos: Implementación del enfoque basado en el riesgo

Evaluación del riesgo para informar las prioridades nacionales:

79. Un enfoque basado en el riesgo debe construirse sobre bases sólidas: primero debe realizarse un esfuerzo para garantizar que los riesgos sean bien comprendidos. Como tal, un enfoque basado en el riesgo debe basarse en una evaluación de las amenazas. Esto sucede cada vez que un enfoque basado en el riesgo, en cualquier escala, es aplicado ya sea por los países o las empresas individuales. El enfoque de un país debe ser informado por sus esfuerzos por desarrollar un entendimiento de los riesgos en dicho país. Esto puede considerarse una 'evaluación nacional de riesgo'.

80. Una evaluación nacional de riesgo debe considerarse como una descripción de la información básica fundamental para ayudar a las autoridades competentes designadas, las SRO ,



las autoridades garantes del cumplimiento de la ley, la UIF, y los gentes inmobiliarios para asegurar que las decisiones sobre la asignación de responsabilidades y recursos a nivel nacional se basen en un entendimiento práctico, integral y actualizado de los riesgos.

81. Una evaluación nacional de riesgo debe adaptarse a las circunstancias del país individual, tanto en cómo se ejecuta como sus conclusiones. Los factores que pueden influir en el riesgo de lavado de activos y el financiamiento del terrorismo en un país podrían incluir los siguientes:

- Entorno político.
- Entorno jurídico.
- Estructura económica de un país.
- Factores culturales y la naturaleza de la sociedad civil.
- Fuentes, ubicación y concentración de la actividad delictiva.
-
- Envergadura y naturaleza de la actividad desarrollada por los agentes inmobiliarios
- Estructura de titularidad de las instituciones las empresas dedicadas a las actividades inmobiliarias.
- Acuerdos de gobernabilidad corporativa en relación con las agencias inmobiliarias y la economía más amplia.
- La naturaleza de los sistemas de pago y el predominio de las operaciones en efectivo.
- Capacidad de los organismos públicos de reconocer la naturaleza de los sistemas de pago y la prevalencia de transacciones basadas en efectivo, y su capacidad de actuar al recibir este tipo de información de inteligencia.
- Distribución geográfica de las operaciones y clientes los agentes inmobiliarias.
- Tipos de productos y servicios que ofrecen los agentes inmobiliarios.
- Tipos de clientes atendidos por los agentes inmobiliarios.
- Tipos de delitos subyacentes.
- Montos de dinero ilícito generados internamente.
- Montos de dinero ilícito generados en el extranjero y lavados internamente.
- Canales o instrumentos principales utilizados para lavar activos o financiar el terrorismo.
- Sectores de la economía legal afectados.
- Áreas clandestinas/informales en la economía.

82. Los países también deben considerar cómo puede lograrse mejor un entendimiento de los riesgos del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo a nivel nacional. Las preguntas pertinentes podrían incluir: ¿Qué organismo u organismos serán responsables de contribuir a esta evaluación? ¿Cuán formal debe ser una evaluación? ¿La opinión de una autoridad competente debería hacerse pública? Estas son todas preguntas para que considere la autoridad competente designada o la organización autárquica.

83. El resultado deseado es que las decisiones sobre la asignación de responsabilidades y recursos a nivel nacional se basen en una comprensión integral y actualizada de los riesgos. Para lograr el resultado deseado, las autoridades competentes deben garantizar que identifiquen y brinden a las inmobiliarias la información necesaria para diseñar e implementar medidas para mitigar los riesgos identificados.

84. El desarrollo y la operación de un enfoque basado en el riesgo involucran la formación de opiniones. Es importante que estas opiniones estén bien informadas. Se infiere que, para ser eficaz, el enfoque basado en el riesgo debe fundamentarse en información e incluir inteligencia cuando corresponda. Debe efectuarse un esfuerzo por garantizar que las evaluaciones de riesgo se basen en información reciente y precisa. Los gobiernos, en asociación con los organismos garantes del cumplimiento de la ley, las UIF, las autoridades competentes designadas/organizaciones autárquicas y los agentes inmobiliarios mismos, están bien posicionados para aportar sus conocimientos y experiencia para impulsar el desarrollo de un enfoque basado en el riesgo que sea adecuado para su país específico. Sus evaluaciones no serán estáticas: cambiarán con el transcurso del tiempo, según cómo evolucionen las circunstancias y las amenazas. Como tales, los países deben facilitar el intercambio de información entre los distintos organismos y entidades de modo que no existan impedimentos institucionales para la difusión de la información.

85. Cualquiera sea la forma que adopten, una evaluación nacional de los riesgos, junto con las medidas para mitigar dichos riesgos, puede informar cómo se aplican los recursos para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, teniendo en cuenta otras metas relevantes de la política del país. También puede informar cómo se asignan estos recursos con mayor eficacia a distintos organismos públicos y organizaciones autárquicas y cómo dichos organismos hacen uso de los recursos de manera eficaz.

86. Además de colaborar con las autoridades competentes y organizaciones autárquicas designadas para decidir cómo asignar los fondos para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, una evaluación nacional de riesgo también puede informar a quienes toman decisiones sobre las mejoras estrategias para implementar el régimen regulatorio/de supervisión para abordar los riesgos identificados. Un esfuerzo demasiado diligente por contrarrestar los riesgos podría ser perjudicial y contraproducente, imponiendo cargas irrazonables al sector. Por el contrario, los esfuerzos menos agresivos pueden no ser suficientes para brindar protección a las sociedades contra las amenazas que presentan los delincuentes y terroristas. Una comprensión sensata de los riesgos a nivel nacional podría ayudar a obviar estos peligros.

Sistemas eficaces para monitorear y garantizar el cumplimiento con los requisitos para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo – Principios generales

87. La Recomendación 24 del GAFI requiere que los agentes inmobiliarios estén sujetos a sistemas eficaces para monitorear y asegurar el cumplimiento de los requisitos para combatir el lavado de activos y al financiamiento del terrorismo. Para establecer un sistema eficaz, se debe tener en cuenta el riesgo de lavado de activos o financiamiento del terrorismo en el sector. Debería haber una autoridad competente designada u organización autárquica responsable de monitorear y asegurar sus funciones, incluyendo facultades de monitoreo y aplicación de sanciones..

Definición del nivel aceptable de riesgo

88. En general, el nivel de riesgo para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo se verá afectado por factores de riesgo tanto internos como externos. Por ejemplo, los niveles de riesgo pueden verse aumentado por factores internos de riesgo, por ejemplo, recursos de cumplimiento deficiente, controles de riesgo inadecuados y participación insuficiente de la alta gerencia. Los riesgos a nivel externo pueden surgir debido a factores tales como la acción de terceros y/o acontecimientos políticos y públicos.

89. Como se describe en la Sección Uno, toda actividad implica un elemento de riesgo. Las autoridades competentes no deben prohibir que los agentes inmobiliarios lleven a cabo negocios con clientes de alto riesgo en tanto se implementen políticas, procedimientos y procesos adecuados para administrar los riesgos que comportan. Sin embargo, esto no excluye la necesidad de implementar requisitos básicos mínimos. Por ejemplo, la Recomendación 5 del GAFI (que se aplica a los agentes inmobiliarios a través de la incorporación de la R.5 a R.12) indica que “cuando [el agente inmobiliario] no puede cumplir con (los requerimientos de la DDC), no debería abrir la cuenta, iniciar relaciones comerciales ni llevar a cabo la operación; o debería poner fin a la relación comercial; y considerar hacer un informe de operaciones sospechas en relación con el cliente”. Así, el nivel de riesgo debe alcanzar un equilibrio adecuado entre los extremos de no aceptar a los clientes y llevar a cabo el negocio con un riesgo inaceptable o absoluto.

90. Las autoridades competentes designadas y las organizaciones autárquicas esperan que los agentes inmobiliarios implementen políticas, programas, procedimientos y sistemas eficaces para mitigar el riesgo y reconocer que incluso con sistemas eficaces no se detectará necesariamente cada operación sospechosa. Los agentes inmobiliarios deben dejar que las autoridades competentes o las SRO tomen las medidas necesarias una vez que se ha presentado un informe de actividad sospechosa y ya no se aplica el enfoque basado en el riesgo. Las autoridades competentes y las SRO. También deben garantizar que dichas políticas, programas, procedimientos y sistemas se apliquen eficazmente para evitar que los agentes inmobiliarios se conviertan en conductos para los fondos ilegales y garantizar que mantengan registros y preparen informes que sean útiles para las autoridades nacionales para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. Las políticas y procedimientos eficientes reducirán el nivel de riesgos, pero es poco probable que los eliminen por completo. La evaluación de los riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo exige juicios y no es una ciencia exacta. El monitoreo tiene como objetivo detectar operaciones inusuales o sospechosas entre una cantidad extremadamente grande de operaciones legítimas, además la demarcación de lo que es inusual puede no siempre ser directa debido a que lo que es “habitual” puede variar según el negocio de los clientes. Esta es la razón por la cual desarrollar un perfil exacto del cliente es importante en la administración de un sistema basado en el riesgo. Por otra parte, los procedimientos y controles se basan con frecuencia en casos anteriores de tipologías, pero los delincuentes adaptarán sus técnicas, que pueden limitar rápidamente la utilidad de dicha tipologías.

91. Además, no todas las situaciones de riesgo elevado son idénticas y, por lo tanto, no siempre requerirán exactamente el mismo nivel de mayor debida diligencia. En consecuencia, las autoridades competentes designadas/ organizaciones autárquicas esperarán que los agentes inmobiliarios identifiquen categorías de riesgo elevado individuales y apliquen medidas de mitigación específicas y apropiadas. Información adicional sobre la identificación de categorías de riesgo específicas se proporciona en la Sección Tres, “Guía para agentes inmobiliarios sobre la implementación del enfoque basado en el riesgo”.

Acciones de supervisión/monitoreo proporcionadas para respaldar el enfoque basado en el riesgo

92. Las autoridades competentes designadas y las organizaciones autárquicas deben procurar identificar las debilidades a través de un programa eficaz de supervisión tanto dentro como fuera del lugar y de un análisis de la información interna y demás información disponible.

93. En el curso de sus exámenes, las autoridades competentes designadas y organizaciones autárquicas deben rever las evaluaciones de riesgo de lavado de activos/financiamiento del terrorismo del agente inmobiliario, como así también sus políticas, procedimientos y sistemas de control para obtener una evaluación general del perfil de riesgo del negocio de los agentes inmobiliarios y de la suficiencia de sus medidas de mitigación. Cuando estén disponibles, las evaluaciones realizadas por o para los agentes inmobiliarios pueden ser una fuente útil de información. La evaluación de la autoridad competente /organización autárquica de la capacidad y predisposición de la gerencia para tomar medidas correctivas constituye también un factor determinante crítico. Las autoridades competentes designadas y organizaciones autárquicas deben utilizar acciones proporcionales para asegurar la corrección adecuada y oportuna de las deficiencias, considerando que las debilidades identificadas pueden tener consecuencias más amplias. En general, las fallas sistémicas o los controles inadecuados darán lugar a una respuesta de monitoreo más estricto.

94. Sin embargo, puede suceder que la falta de detección de una operación de riesgo elevado aislada, o de operaciones de un cliente de riesgo elevado aislado, será en sí misma significativa, por ejemplo cuando los montos sean considerables o cuando la tipología de lavado de activos y financiamiento del terrorismo sea bien conocida o cuando un esquema haya pasado desapercibido durante mucho tiempo. Dicho caso podría indicar una acumulación de prácticas débiles de administración de riesgos o incumplimientos normativos con respecto a la identificación de riesgos elevados, la supervisión, la capacitación del personal y de los controles internos y, por lo tanto, podría solamente justificar una acción para asegurar el cumplimiento de los requisitos para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo.

95. Las autoridades competentes designadas y las organizaciones autárquicas (SRO) pueden y deben utilizar sus conocimientos sobre los riesgos asociados a los productos, servicios, clientes y ubicaciones geográficas para ayudarlos a valorar las evaluaciones del riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los agentes inmobiliarios, con el entendimiento, sin embargo, que pueden poseer información que no se ha puesto a disposición de los agentes inmobiliarios o éstos no han logrado adquirirla y, por lo tanto, los agentes inmobiliarios no podrían haber tomado en cuenta dicha información al desarrollar y e implementar un enfoque basado en el riesgo. Se impulsa a las autoridades competentes designadas y organizaciones autárquicas (SRO) (y otras partes interesadas pertinentes) a que utilicen dichos conocimientos para emitir pautas que colaboren con los agentes inmobiliarios en la administración de sus riesgos. Cuando se permita a los agentes inmobiliarios determinan el alcance de las medidas de la DDC sobre una base sensible al riesgo, esto debe ser congruente con las pautas emitidas por sus autoridades competentes y organizaciones autárquicas (SRO)¹. Es probable que la guía diseñada específicamente para los agentes inmobiliarios sea la más eficaz. Por ejemplo, un evaluación del enfoque basado en el riesgo ayudará a identificar los casos en los que los agentes inmobiliarios utilizan categorías de riesgo excesivamente estrechas que no captan todos los riesgos existentes, o a adoptar los criterios que conducen a la identificación de una gran cantidad de relaciones de un riesgo más elevado, pero sin prever medidas adicionales adecuadas de debida diligencia.

96. En el contexto del enfoque basado en el riesgo, el foco principal para las autoridades competentes designadas y organizaciones autárquicas debe ser determinar si el programa de cumplimiento y riesgo del agente inmobiliario para evitar el lavado de activos/financiamiento del

¹ Recomendaciones 5 y 25 del GAFI, Criterios esenciales de la Metodología 25.1 y 5.12.



terrorismo es o no adecuada para: (a) satisfacer los requisitos normativos mínimos, y (b) mitigar los riesgos adecuada y eficazmente. El objetivo de la supervisión no es prohibir la actividad de riesgo elevado, sino tener la confianza de que las empresas han implementado adecuada y eficazmente estrategias de mitigación de riesgo pertinentes.

97. Conforme a la Recomendación 24 del GAFI, las autoridades competentes designadas y las organizaciones autárquicas deben tener facultades suficientes para desempeñar sus funciones, incluida la facultad de imponer sanciones adecuadas por el incumplimiento de los requisitos legales y normativos para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. Las multas y/o sanciones no son adecuadas en todas las acciones normativas para corregir o subsanar las deficiencias en combatir el lavado de activos/financiamiento del terrorismo. Sin embargo, las autoridades competentes designadas y las organizaciones autárquicas deben tener la facultad y predisposición para aplicar multas y/o sanciones en los casos donde existan deficiencias sustanciales. La acción también puede adoptar la forma de un programa de recuperación a través de los procesos normales de monitoreo.

98. Al considerar los factores anteriores queda claro que la supervisión proporcional estará respaldada por dos características fundamentales:

a) Transparencia normativa

99. En la implementación de acciones proporcionales, la transparencia normativa revestirá suma importancia. Las autoridades competentes designadas y organizaciones autárquicas son concientes de que los agentes inmobiliarios, a la vez que buscan la libertad operativa para efectuar sus propios juicios del riesgo, también procurarán obtener una guía sobre las obligaciones normativas. Como tal, la autoridad competente designada/organizaciones autárquicas con responsabilidades de supervisión para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo debe procurar ser transparente al precisar lo que espera y necesitará considerar mecanismos adecuados para comunicar estos mensajes. Por ejemplo, esto puede tomar la forma de requisitos de alto nivel, basados en resultados deseados, en lugar de un proceso detallado.

100. Independientemente del procedimiento individual que se adopte, el principio rector será que exista una concientización de las responsabilidades legales y las expectativas normativas. En ausencia de esta transparencia existe el peligro de que las acciones de supervisión puedan percibirse como desproporcionadas o imprevisibles que puedan minar incluso la aplicación más eficaz del enfoque basado en el riesgo por parte de los agentes inmobiliarios:

b) Capacitación del personal de autoridades competentes designadas, organizaciones autárquicas y personal de cumplimiento

101. En contexto del enfoque basado en el riesgo, no es posible especificar con exactitud qué tiene que hacer un agente inmobiliario, en todos los casos, para cumplir con sus obligaciones normativas. De este modo, un aspecto predominante será cómo garantizar mejor la implementación uniforme de acciones de monitoreo predecibles y proporcionales. Por lo tanto, la eficacia de la capacitación de monitoreo será importante para la provisión satisfactoria de las acciones de supervisión/monitoreo proporcionales.

102. La capacitación debe estar dirigida a permitir que el personal de la autoridad competente



GAFISUD 08/ Inf. 4 A IV

designada/organización autárquica forme juicios comparativos sólidos sobre los sistemas y controles para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo. Es importante al realizar las evaluaciones que las autoridades competentes designadas y organizaciones autárquicas tenga la capacidad de efectuar juicios con respecto a los controles de la gerencia a la luz de los riesgos asumidos por los agentes inmobiliarios y sus estudios y considerando las prácticas disponibles del sector. Las autoridades competentes designadas y organizaciones autárquicas podrían también determinar que es útil llevar a cabo evaluaciones comparativas para formar juicios en cuanto a las fortalezas y debilidades relativas de distintas modalidades de empresas o negocios.

103. La capacitación debe incluir las instrucciones a las autoridades competentes designadas y organizaciones autárquicas sobre cómo evaluar si la alta gerencia ha implementado medidas adecuadas de administración de riesgos y que estén implementados los procedimientos y controles necesarios. La capacitación debería incluir también una referencia a la guía específica, cuando esté disponible. Las autoridades competentes designadas y organizaciones autárquicas también deben considerar que se dispone de recursos suficientes para garantizar la implementación de la administración eficaz del riesgo.

104. Para cumplir con estas responsabilidades, la capacitación debe permitir que el personal de supervisión de las autoridades competentes designadas y organizaciones autárquicas evalúe adecuadamente:

- i La calidad de los procedimientos internos, incluidos los programas de capacitación continua de los empleados y la auditoría interna, las funciones de cumplimiento y administración de riesgos.
- ii Si las políticas y procesos de administración de riesgos son o no adecuados a la luz del perfil de riesgo de los agentes inmobiliarios y se ajustan en forma periódica considerando los cambiantes perfiles de riesgo.
- iii La participación de la alta gerencia para confirmar que han asumido una administración adecuada de los riesgos y que están implementados los procedimientos y controles necesarios.

SECCIÓN TRES: GUÍA PARA AGENTES INMOBILIARIOS SOBRE LA IMPLEMENTACIÓN DE UN ENFOQUE BASADO EN EL RIESGO

105. Con el fin de implementar un enfoque basado en el riesgo razonable, los agentes inmobiliarios deben identificar los criterios para evaluar los riesgos potenciales de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo. La identificación de estos riesgos, en la medida en la que puedan ser identificables, respecto de los clientes o de las categorías de clientes, y de las transacciones, permitirá a los agentes inmobiliarios determinar e implementar medidas y controles acordes para mitigar dichos riesgos.

106. Riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo pueden medirse usando diversas categorías. La aplicación de categorías de riesgos brinda una estrategia para administrar los riesgos potenciales y así permitir a los agentes inmobiliarios establecer los controles respectivos en relación a los clientes. Las categorías de riesgos más comúnmente usadas son: riesgo relacionado con el país o ubicación geográfica, riesgo relacionado con el cliente, y riesgo relacionado con la transacción. El peso que se le asigna a cada categoría (individualmente o en combinación) para estimar el riesgo total de encontrarse ante una actividad de lavado de activos o de financiamiento del terrorismo puede variar entre un agente y otro, según las circunstancias respectivas. En consecuencia, los agentes inmobiliarios tendrán que tomar sus propias determinaciones con respecto a la evaluación de los riesgos. Los parámetros establecidos por la ley o las reglamentaciones pueden limitar la discrecionalidad del agente inmobiliario.

107. Aunque no existe un conjunto de categorías de riesgo aceptado universalmente para los agentes inmobiliarios, los ejemplos expuestos en esta Guía son las categorías más comúnmente identificadas. No existe una metodología única que se aplique a estas categorías de riesgo y la aplicación de estas categorías de riesgo tiene la mera intención de brindar un marco sugerido al abordar la administración de riesgos potenciales. Las siguientes categorías de riesgo pueden indicar un alto riesgo de lavado de activos o financiamiento del terrorismo, según las circunstancias, tomando en cuenta las normas del mercado en un momento dado.

Riesgo país/geográfico

108. Elementos que pueden contribuir al riesgo incluyen:

- Ubicación geográfica del/los inmueble/s con respecto al comprador. Cada país tiene distintos niveles y tipos de riesgos relativos a las transacciones fuera de sus fronteras, no realizadas presencialmente, por ejemplo. algunos países tienen niveles más altos o más bajos de criminalidad y/o de normativas.
- Ubicación geográfica del comprador y del vendedor.

109. No existe una definición universalmente convenida por las autoridades competentes, las SRO o los agentes inmobiliarios, que establezca si un país o un área geográfica específico representa un riesgo más elevado. El riesgo país, conjuntamente con otros factores de riesgo, proporciona información útil en cuanto a los riesgos potenciales de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Los factores que pueden ocasionar que un país sea calificado como de alto riesgo, incluyen los siguientes:

- Países que han sido objeto de sanciones, embargos o medidas similares emitidas, por ejemplo, por las Naciones Unidas (ONU). Además, en algunas circunstancias, los países pueden ser objeto de sanciones o medidas similares a aquellas emitidas por organismos tales como la ONU, pero que pueden no ser universalmente reconocidas, pueden ser tenidas en cuenta por el agente inmobiliario en razón de la posición del emisor y la naturaleza de las medidas.
- Países identificados por fuentes confiables² como carentes de leyes adecuadas para combatir el lavado de activos/financiamiento del terrorismo y otras medidas.
- Países identificados por fuentes confiables como proveedores de financiamiento o apoyo de actividades terroristas que tengan organizaciones terroristas designadas que operen con ellos.
- Países identificados por fuentes confiables por sus niveles considerables de corrupción u otra actividad delictiva.
- Países en los cuales no es obligatorio registrar los bienes inmuebles.

Riesgo cliente

110. El comportamiento y las motivaciones del cliente pueden ser un factor de riesgo de lavado de activos o financiamiento del terrorismo. Sin embargo, los agentes también pueden tener sospechas sobre las otras partes de una transacción, que puede ser necesario informar a la respectiva oficina de denuncias (que se denomina frecuentemente Oficial Receptor de Informes de Lavado de Activos, según la ley y procedimientos aplicables). La mitigación del riesgo cliente se centra principalmente en la DDC, que incluye la identificación del cliente.

111. Las categorías principales de riesgo cliente son las siguientes:

- Distancia geográfica significativa e inexplicada entre el agente y la ubicación geográfica del cliente.
- Los clientes en los cuales la estructura o naturaleza de la entidad o relación hacen difícil identificar al verdadero dueño de los intereses controlantes.
- Actividades con uso intensivo de dinero en efectivo.
- Entidades benéficas y otras organizaciones sin fines de lucro que no están sometidas a controles ni supervisión.
- El uso de intermediarios que no son objeto de las leyes y medidas contra el lavado de activos y financiación del terrorismo y que no son supervisados adecuadamente
- Personas expuestas políticamente (PEP).

² "Fuentes confiables" se refiere a la información producida por organismos bien conocidos que generalmente se consideran serios y que ponen a disposición dicha información pública y ampliamente. Además del Grupo de Acción Financiera y los organismos regionales del estilo de la FATF, dichas fuentes pueden incluir, pero no se limitan, a organismos supranacionales o internacional, por ejemplo el Fondo Monetario Internacional, el Grupo Egmont de Unidades de Inteligencia Financiera, así como también organismos gubernamentales y organizaciones no gubernamentales nacionales. La información proporcionada por estas fuentes confiables no tiene el efecto de una ley o reglamento y no debe considerarse como una determinación automática de que algo es de un riesgo más elevado.

Riesgo transacción

112. Esta categoría de riesgos se relaciona con los factores relativos al inmueble, el financiamiento de la transacción y las partes de la misma.

- Velocidad de la transacción (las transacciones que son aceleradas sin explicación razonable pueden tener mayor riesgo).
- Tipo de inmuebles (residencial o comercial, terrenos no explotados, inversiones, inmuebles de alta rotación, inmuebles de unidades múltiples para alquilar).
- Transacciones sucesivas, especialmente del mismo inmueble, en plazos cortos y con cambios de valor sin explicación.
- Conversión de inmuebles en unidades más pequeñas.
- Introducción de terceros desconocidos en la última etapa de las transacciones, por ejemplo arreglos entre compradores.
- Instrumentos de terceros (es decir, fideicomisos) usados para oscurecer la verdadera titularidad de la entidad compradora.
- Transacciones subvaluadas o sobrevaluadas.
- Venta de inmuebles inmediatamente antes de un embargo o declaración de insolvencia.
- Valor de la propiedad que no condice con el perfil del cliente.

113. El riesgo financiero se relaciona con factores relativos a la provisión y/o origen de los fondos para una transacción. Los posibles elementos que contribuyen a un riesgo financiero incluyen:

- Ubicación del origen de los fondos del cliente.
- Origen poco usual, por ejemplo fondos obtenidos de personas desconocidas u organizaciones inusuales.
- Compras con grandes sumas de dinero en efectivo.
- Depósitos en efectivo o giros provenientes de fuentes inusuales o de países identificados por su riesgo país/geográfico. .
- Uso de préstamos complejos u otros medios de financiación oscuros, fuera de los préstamos concedidos por instituciones financieras reguladas.
- Cambios en los arreglos financieros sin explicación.

114. Las prácticas financieras varían de un país a otro, y se deben reconocer las diferencias culturales. Aunque en algunos mercados las transacciones de gran envergadura (o totalmente en efectivo) pueden parecer de alto riesgo en algunos lugares, pueden ser comunes en otros mercados, particularmente donde la moneda puede tener grandes fluctuaciones y no existe un mercado hipotecario adecuado.

115. Los agentes que están participando en cualquier nivel en la obtención, tramitación u otorgamiento de un préstamo, hipoteca u otro instrumento financiero deben considerar los riesgos



específicos que conllevan, y consultar la guía para proveedores de servicios financieros. Los agentes inmobiliarios que manejan los fondos del comprador también deben asegurarse de que sus políticas y procedimientos sean suficientemente robustos para enfrentar los riesgos adicionales que esto acarrea.

116. En algunos sistemas nacionales, es un requisito o práctica común que en las transacciones intervengan otras profesiones o actividades con requisitos de DDC bajo las Recomendaciones del GAFI, especialmente abogados, escribanos e instituciones financieras. Esta intervención de más de una profesión o actividad puede tener implicancias en la DDC y puede ser un factor de reducción del riesgo.

Variables que pueden afectar el riesgo

117. Existen una cantidad de variables que pueden tener impacto sobre estas categorías de riesgo, que dependen de todas las circunstancias que las rodean:

- Participación de terceros, por ejemplo, instituciones financieras, abogados o escribanos, especialmente si están sujetos a los requisitos de ALA/CFT.
- La forma en que el cliente fue presentado al agente inmobiliario.
- Método de comunicación entre el cliente y el agente, por ejemplo, por correo electrónico o contacto personal.
- Si el cliente es una PEP.
- Si el verdadero propietario no es el cliente directo.
- Los productos/servicios usados por el cliente o el comprador.
- La persona con la que tiene contacto el agente inmobiliario tiene contacto, por ejemplo si se trata de personas jurídicas o asociaciones, sin una estructura clara, que pueden constituir un mayor riesgo que una persona física.

Controles para situaciones de mayor riesgo

118. Los agentes inmobiliarios deben implementar medidas y controles adecuados para mitigar los riesgos potenciales de lavado de activos cuando se determina que, siguiendo el enfoque basado en el riesgo del agente, los clientes son de alto riesgo. Tales medidas y controles pueden incluir:

- Mayor capacidad de detección por parte del agente inmobiliario de los clientes y transacciones de alto riesgo dentro de las líneas de negocios de su institución.
- Mayores niveles de Conozca a su Cliente (KYC por sus siglas en inglés) o mejoramiento del procedimiento debida diligencia.
- Mayores requisitos para la aprobación del establecimiento de una cuenta o relación.
- Mayor monitoreo de las transacciones.
- Aumento del nivel de los controles actuales y de la frecuencia de análisis de las relaciones.



- A menudo las mismas medidas y controles abarcan más de uno de los criterios de riesgo identificados, y no se espera que los agentes inmobiliarios establezcan controles destinados a cada uno de los criterios de riesgo.

119. Los agentes inmobiliarios deben conducir evaluaciones de riesgo relativas a su actividad, tomando en cuenta los siguientes factores:

- La envergadura del negocio, por ejemplo el valor económico de las transacciones en las que interviene.
- La naturaleza de los negocios; internacionales y/o locales, residenciales y/o comerciales. .
- La manera en la que se reciben las instrucciones, por ejemplo por avisos publicitarios o por recomendaciones.

120. Las políticas y procedimientos de mitigación se deben diseñar e implementar en las siguientes áreas. La eficacia de estas políticas y procedimientos deben mantenerse bajo revisión.

Capítulo dos: Aplicación de un enfoque basado en el riesgo

Debida diligencia del cliente/Conozca a su cliente

121. El propósito de la debida diligencia del cliente/conozca su cliente es permitir que un el agente inmobiliario se forme una opinión razonable de que conoce la verdadera identidad de cada cliente. En el curso normal de su relación con el cliente los agentes inmobiliarias pueden también recibir información adicional que puede ser útiles en términos de ALA/CFT, por ejemplo los propósitos de la venta/compra, y el origen de los fondos³.

122. Los procedimientos del agente inmobiliario deben incluir procedimientos para: :

- Identificar y verificar la identidad de cada cliente.⁴
- Identificar el beneficiario final, y tomar medidas razonables en base al riesgo para verificar la identidad del mismo. Las medidas que se deben tomar para verificar la identidad del beneficiario final variarán según el nivel de riesgo.
- Obtener información adicional apropiada para entender las circunstancias y actividades del cliente, incluyendo la naturaleza y nivel de las transacciones esperadas.

123. Si el agente inmobiliario no logra verificar la identidad del beneficiario final a su satisfacción, como resultado de la falta de información de DDC, esto puede constituir una base para emitir un informe de transacción sospechosa a las autoridades respectivas.

³ Los agentes deben estar concientes de la posibilidad de relaciones entre vendedores y compradores de una propiedad que pueden estar una transacción ficticia con fines deshonestos..

⁴ En transacciones en las cuales el vendedor o el comprador no son un cliente de la inmobiliaria, el agente que actúa en la transacción debe aplicar medidas de DDC en base al riesgo a aquélla de las partes que no es su cliente.



124. Los documentos de identidad deberían constituir una forma segura de documento reconocido por el país respectivo (*por ej.* pasaporte, licencia de conducir). La medida de la verificación será función del nivel de riesgo representado por el cliente, y que el objetivo es entender la estructura general de titularidad y control de la organización del cliente. Estos controles se deben hacer con un enfoque basado en el riesgo. Se debe asegurar de que el procedimiento no sea desproporcionadamente oneroso, pero que se hagan mayores verificaciones en las situaciones de mayor riesgo. Las fuentes de información pública pueden ser de ayuda para verificar al beneficiario final.

125. Cuando se considera la realización de un procedimiento de DDC los agentes deben tener en cuenta que es poco posible que haya distintos niveles de riesgo entre compradores y vendedores en general ya que ambos lados participan en una transacción financiera, ya sea liberando fondos de una propiedad que ya poseen o introduciendo fondos para la compra. ,

Monitoreo de Clientes y Transacciones

126. El grado y naturaleza del monitoreo efectuado por el agente inmobiliario dependerá de la envergadura del negocio y de los riesgos de ALA/CFT de la operación, del método de monitoreo que se utiliza (manual, automático o alguna combinación) y del tipo de actividad bajo análisis. El grado de control se basará en los riesgos que se perciban en relación con el cliente, las transacciones en cuestión y la ubicación del cliente y del inmueble. En los métodos y procesos también se deben tener en cuenta los recursos de la firma inmobiliaria.

127. Según la envergadura del negocio del agente inmobiliario, un monitoreo eficaz puede incluir lo siguiente:

- Llevar registros de acuerdo con las normas aplicables, y/o los requisitos o limitaciones locales.
- El papel del funcionario de verificación del cumplimiento (por ejemplo el Funcionario de Recepción de Informes de Lavado de Activos o MLRO, por sus siglas en inglés) que incluye sus funciones relativas a:
 - El monitoreo de transacciones, por ejemplo verificaciones de rutina o puntuales.
 - Elevar los informes de operaciones sospechosas a las autoridades nacionales.
 - Informes regulares a la gerencia superior sobre la eficiencia de las medidas ALA/CFT.
- El papel del estado en la identificación de los elementos de efectivo de la transacción⁵.

Denuncia de operaciones sospechosas

128. La denuncia de las transacciones o actividades sospechosas tiene importancia crítica en relación con la capacidad de un país de utilizar la información financiera para combatir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos financieros. Los sistemas de denuncia de

⁵ La inscripción de las hipotecas tiene el objeto de identificar los elementos de dinero en efectivo de las transacciones.



cada país son establecidos por ley, y establecen la obligación de las instituciones de presentar un informe cada vez que surge una sospecha.

129. Cuando de acuerdo con un requisito legal o reglamentario se establece la obligación de denunciar las actividades sospechosas cuando surge una sospecha, se debe redactar un informe y, por lo tanto, el enfoque basado en el riesgo para informar la actividad sospechosa no es aplicable bajo estas circunstancias.

130. Sin embargo, un enfoque basado en el riesgo es apropiado con el fin de identificar una actividad sospechosa, por ejemplo asignando recursos adicionales a esas áreas en las cuales el agente inmobiliario ha detectado un mayor riesgo. Como parte del enfoque basado en el riesgo, también es posible que el agente inmobiliario utilizará la información suministrada por las autoridades competentes designadas o las SRO para informar su enfoque para identificar la actividad sospechosa. Las agencias inmobiliarias deben evaluar periódicamente la adecuación de sus sistemas de informes de transacciones sospechosas.

131. La obligación de denunciar está respaldada por lo siguiente:

- Cadena interna de información hacia el MLRO.
- Confidencialidad de las denuncias, es decir, cómo comportarse con los clientes y otros participantes de la transacción después de elevar un informe interno o externo.

Medidas contra el financiamiento del terrorismo

132. Los agentes inmobiliarios deben remitirse a los párrafos 45 a 49 en relación con el financiamiento del terrorismo.

Capacitación y concientización

1. Los agentes inmobiliarios deben tener en cuenta lo siguiente:

- El nuevo personal y la actualización de la capacitación para el personal.
- Obligaciones legales y de otros tipos.
- Capacitación en buenas prácticas que debería incluir un entrenamiento apropiado y proporcionado con respecto al lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
- Lo que sea sospechoso.

2. La recomendación 15 exige que los agentes inmobiliarios reciban capacitación ALA/CFT, y es importante que reciban un entrenamiento proporcional con respecto al lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

3. Sin embargo, cuando se aplica un enfoque basado en el riesgo a los distintos métodos disponibles para la capacitación, el agente inmobiliario tiene mayor flexibilidad para decidir sobre la frecuencia, mecanismos de entrega y el objetivo del entrenamiento. Las empresas deben hacer un análisis de su propio personal y de los recursos disponibles e implementar los programas de entrenamiento que suministren información adecuada de ALA/CFT, a saber:

- Diseñado para establecer la responsabilidad apropiada del personal (por ejemplo, contacto con el cliente u operaciones).
- En el nivel de detalle apropiado.
- Con una frecuencia acorde con el nivel de riesgo de las transacciones efectuadas.
- Pruebas para evaluar los conocimientos acordes al nivel de detalle o información suministrados.

Capítulo tres: Sistemas de control internos

136. Muchas APNFD difieren considerablemente de las instituciones financieras en términos de tamaño. Al contrario de la mayoría de las instituciones financieras, una cantidad importante de APNFD tienen sólo unos pocos empleados. Esto limita los recursos que las pequeñas empresas y las profesiones pueden dedicar a la lucha contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. Para una serie de APNFD, una única persona puede ser responsable de las funciones de "front office", "back office", información de lavado de activos y alta gerencia. Esta particularidad de las APNFD, incluidos los agentes inmobiliarios, se debe tener en cuenta al diseñar un marco basado en el riesgo para los sistemas de controles internos. La Nota interpretativa de la Recomendación 15, que trata sobre los controles internos, especifica que la clase y el alcance de las medidas que se tomarán para cada uno de sus requisitos deben ser adecuados con respecto al tamaño de la empresa.

137. Para que los agentes inmobiliarios tengan enfoques basados en el riesgo eficaces, el proceso basado en el riesgo debe estar incorporado a los controles internos de la empresa. El éxito de las políticas y procedimientos internos dependerá en gran medida de los sistemas de control interno. A continuación se presentan dos sistemas clave que ayudarán a lograr este objetivo.

Cultura de cumplimiento entre todos

138. Esto debe abarcar:

- Desarrollo, provisión y mantenimiento de un programa de capacitación para todos los agentes designados y sus empleados.
- Seguimiento de todos los cambios normativos gubernamentales.
- Realización de una revisión programada periódica de las políticas y los procedimientos de cumplimiento aplicables dentro de las firmas de corretaje inmobiliario, que ayudarán a constituir una cultura de cumplimiento en el sector..

Liderazgo de la gerencia superior

139. Un aspecto importante de la aplicación del enfoque basado en el riesgo es un fuerte liderazgo y compromiso de la gerencia superior para combatir el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo. La gerencia superior debe crear una cultura de cumplimiento que asegure que el personal observe las políticas, procedimientos y procesos de la empresa diseñados para limitar y controlar los riesgos. Dentro de las empresas inmobiliarias, la línea frontal de la transacción es el agente mismo. Por lo tanto, las políticas y los procedimientos son eficaces sólo hasta el punto que los titulares de la empresa/compañía y la gerencia superior apoyen los lineamientos.

140. Teniendo en cuenta el tamaño del agente inmobiliario, el marco de los controles internos debe:

- proporcionar un mayor enfoque en las operaciones de los agentes inmobiliarios (productos, servicios, clientes y ubicaciones geográficas) que son más vulnerables al abuso de los lavadores de activos y otros delincuentes.
- prever una revisión periódica de los procesos de evaluación y administración del riesgo, teniendo en cuenta el entorno en el que opera la inmobiliaria y la actividad en su mercado.
- designar a una o más personas de nivel gerencial como responsables de controlar el cumplimiento para combatir el lavado de activos/financiamiento del terrorismo.
- establecer una función de cumplimiento y programa de revisión para combatir el lavado de activos/financiamiento del terrorismo.
- garantizar la implementación de controles adecuados antes de ofrecer nuevos productos.
- informar a la gerencia superior sobre las iniciativas de cumplimiento, las deficiencias de cumplimiento identificadas, la acción correctiva tomada y los informes de actividades sospechosas presentados.
- prever la continuidad del programa a pesar de los cambios en la composición o estructura de la gerencia o de los empleados.
- concentrarse en satisfacer todos los requisitos normativos de mantenimiento de registros e información, recomendaciones de cumplimiento para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo y brindar actualizaciones oportunas en respuesta a los cambios en las normas.
- implementar políticas, procedimientos y procesos adecuados de debida diligencia del cliente basados en el riesgo.
- proporcionar controles adecuados para los clientes, operaciones y productos de riesgo más elevado, según sea necesario, por ejemplo límites de las operaciones o aprobaciones de la gerencia.
- permitir la identificación oportuna de las operaciones que deben informarse y garantizar la presentación exacta de los informes necesarios.
- brindar la supervisión adecuada de los empleados que manejan operaciones con divisas, completan informes, otorgan exenciones, supervisan actividades sospechosas o participan de cualquier otra actividad que forma parte del programa para evitar el lavado de activos/financiamiento del terrorismo de la empresa.
- incorporar el cumplimiento para combatir el lavado de activos/financiamiento del terrorismo en las descripciones de los trabajos y las evaluaciones de desempeño del personal correspondiente.
- proporcionar capacitación adecuada para todo el personal pertinente.
- Para los grupos, en la medida de lo posible, debe existir un marco de control en común.

ANEXOS

ANEXO 1 – FUENTES DE INFORMACIÓN ADICIONALES

Existen distintas fuentes de información que pueden ayudar a los gobiernos y agentes inmobiliarios en su desarrollo de un enfoque basado en el riesgo. Si bien no es una lista exhaustiva, esta sección destaca una serie de enlaces web útiles a los que los gobiernos y los agentes inmobiliarios pueden recurrir. Proporcionan fuentes adicionales de información y también puede obtenerse asistencia adicional de otras fuentes de información tales como las evaluaciones para combatir el lavado de activos/financiamiento del terrorismo.

A. Documentos del Grupo de Acción Financiera

El Grupo de Acción Financiera (GAFI) es un organismo intergubernamental cuyo propósito es el desarrollo y la promoción de políticas nacionales e internacionales para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. Los recursos clave incluyen las Cuarenta Recomendaciones sobre Lavado de Activos y Nueve Recomendaciones Especiales sobre Financiamiento del Terrorismo, la Metodología para la Evaluación del Cumplimiento con las Recomendaciones del GAFI, el Manual para Países y Evaluadores, informes de métodos y tendencias (tipologías) e informes de evaluación mutua.

<http://www.fatf-gafi.org>

B. Otras fuentes de información para ayudar / colaborar con la evaluación de los países y las actividades transfronterizas por parte de los países y agentes inmobiliarios

Al determinar los niveles de riesgos asociados con un país o actividad transfronteriza específico los agentes inmobiliarios y los gobiernos pueden remitirse a una gama de fuentes de información disponibles al público; ésta puede incluir informes que detallan la observancia de las normas y códigos internacionales, clasificaciones de riesgos específicas asociadas con la actividad ilícita, encuestas de corrupción y niveles de cooperación internacional. Si bien no es una lista exhaustiva se utilizan comúnmente las siguientes:

- Informes del FMI y el Banco Mundial sobre la observancia de las normas y códigos internacionales (Programa de Evaluación del Sector Financiero)
-
- o Informes del Banco Mundial: <http://www1.worldbank.org/finance/html/cntrynew2.html>
- o Fondo Monetario Internacional:
<http://www.imf.org/external/np/rosc/rosc.asp?sort=topic#RR>
 - o o Evaluaciones del personal del FMI de los Centros Financieros Extranjeros (*Offshore Financial Centres, OFC*) www.imf.org/external/np/ofca/ofca.asp
- Informes de evaluación mutua emitidos por los Organismos Regionales de Estilo del GAFI:



GAFISUD 08/ Inf. 4 A IV

1. Grupo Lavado de Activos de Asia/Pacífico (APG, por sus siglas en inglés)
<http://www.apgml.org/documents/default.aspx?DocumentCategoryID=8>
2. Grupo de Acción Financiera del Caribe (GAFIC) <http://www.cfatf.org/profiles/profiles.asp>
3. El Comité de Expertos en la Evaluación de Medidas para combatir el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo (MONEYVAL)
<http://www.coe.int/moneyval>
4. Grupo Euroasiático (GAE),
<http://www.eurasiangroup.org/index-7.htm>
5. GAFISUD
<http://www.gafisud.org/miembros.htm>
6. FATF de Medio Oriente y África del Norte (GAFIMENA)
<http://www.menafatf.org/TopicList.asp?cType=train>

El Grupo para combatir el Lavado de Activos de África del Este y Sudáfrica (ESAAMLG, por sus siglas en inglés) <http://www.esaamlg.org/>

7. Grupo Intergubernamental de acción contra el lavado de dinero (GIABA)
<http://www.giabasn.org>

- Subgrupo de Clasificación de Riesgo País de la OCDE (una lista de clasificaciones de riesgo país publicada después de cada reunión)
http://www.oecd.org/document/49/0,2340,en_2649_34171_1901105_1_1_1_1,00.html
- Informe de Estrategia de Control Internacional de Narcóticos (publicado anualmente por el Departamento de Estados de los Estados Unidos)
<http://www.state.gov/p/inl/rls/nrcrpt/>
- Membresía en el Grupo Egmont: coalición de las UIF que participan en el intercambio periódico de información y buenas prácticas, la aceptación como miembro del Grupo Egmont se basa en un procedimiento formal al que deben someterse los países para que se reconozca que se encuadran en la definición de Egmont de una UIF
<http://www.egmontgroup.org/>
Signatario de la Convención de las Naciones Unidas contra la Delincuencia Organizada Transnacional http://www.unodc.org/unodc/crime_cicp_signatures_convention.html
- La Oficina de Control de Activos Financieros (OFAC, por sus siglas en inglés) del Departamento del Tesoro, Economía y Comercio de los Estados Unidos, Programa de Sanciones
<http://www.ustreas.gov/offices/enforcement/ofac/programs/index.shtml>
- Lista consolidada de personas, grupos y entidades sujetas a las Sanciones Financieras de la UE
http://ec.europa.eu/comm/external_relations/cfsp/sanctions/list/consol-list.htm
- Comité de Sanciones del Consejo de Seguridad de la ONU – Estado del país:
<http://www.un.org/sc/committees/>



GAFISUD 08/ Inf. 4 A IV

ANEXO 2 – GLOSARIO TERMINOLÓGICO

Beneficiario final

La persona física o las personas físicas que son propietarias o controlan en última instancia a un cliente y/o la persona en cuyo nombre se está realizando una operación. También incluye a las personas que ejercen el control efectivo en última instancia de la persona jurídica o acuerdo legal.

Autoridades competentes

El término *autoridades competentes* se refiere a todas las autoridades administrativas y encargadas del cumplimiento de la ley involucradas en la lucha contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo, incluidas las UIF y los supervisores.

País

Todas las referencias que se hace a *país* o *países* en las Recomendaciones del GAFI y en esta Guía se aplican igualmente a territorios o jurisdicciones.

Actividades y profesiones no financieras designadas

- a. Casinos (que también incluye a los casinos por Internet).
- b. Agentes inmobiliarios.
- c. Comerciantes de metales preciosos.
- d. Comerciantes de piedras preciosas.
- e. Abogados, escribanos, otros profesionales del derecho independientes y – se refiere a los profesionales que trabajan en forma independiente, en sociedad o empleados dentro de firmas profesionales. No se propone referirse a profesionales ‘internos’ que son empleados de otros tipos de emprendimientos ni a los profesionales que trabajan para agencias gubernamentales, que posiblemente ya estén sujetos a medidas que combatirían el lavado de activos.
- f. Proveedores de servicios empresarios y fideicomisos, haciendo referencia a todas las personas o actividades que no quedan comprendidas en otra parte de estas Recomendaciones y que, por su actividad, presten a terceros cualquiera de los siguientes servicios:
 - actuación como agente para la constitución de personas jurídicas.
 - actuación (o arreglo para que otra persona actúe) como director o secretario de una compañía, socio de una sociedad o desempeño de un cargo similar en relación con otras personas jurídicas.
 - provisión de un domicilio registrado; domicilio comercial o espacio físico, domicilio postal o administrativo para una compañía, sociedad o cualquier otra persona jurídica o estructura jurídica.
 - actuación (o arreglo para que otra persona actúe) como fiduciario de un fideicomiso expreso.
 - actuación (o arreglo para que otra persona actúe) como accionista nominal por cuenta de otra persona.



Recomendaciones del GAFI

Se refieren a las Cuarenta Recomendaciones del GAFI y a las Nueve Recomendaciones Especiales sobre el Financiamiento del Terrorismo del GAFI.

Datos identificatorios

Por *datos identificatorios* se entenderá los documentos, datos o información de fuentes independientes y fiables”.

Personas jurídicas

Personas jurídicas hace referencia a entes corporativos, fundaciones, anstalt, sociedades o asociaciones o cualquier otro tipo de organizaciones que puedan establecer una relación de cliente permanente con una institución financiera o ser titulares de bienes.

Personas Expuestas Políticamente (PEP)

Son los individuos que desempeñan o han desempeñado funciones públicas destacadas en un país extranjero, por ejemplo, Jefes de Estado o de un gobierno, políticos de alta jerarquía, funcionarios gubernamentales, judiciales o militares de alta jerarquía, altos ejecutivos de empresas estatales, funcionarios importantes de partidos políticos. Las relaciones comerciales con los miembros de las familias o asociados cercanos de las PEP involucran riesgos en cuanto a la reputación similares a los de las mismas PEP. Esta definición no comprende a las personas de rango medio o más bajo de las categorías precitadas.

Organizaciones Autárquicas (SRO)

Una SRO es un organismo que representa a una profesión (por ejemplo, abogados, escribanos, otros profesionales independientes o contadores) y que está compuesto por miembros profesionales, desempeña un papel en la regulación de las personas que están calificadas para ingresar y ejercer la profesión, y también realiza determinadas funciones de supervisión o monitoreo. Por ejemplo, sería normal que este organismo aplique reglas para asegurar que se mantengan elevadas normas de ética y moral entre los que practican la profesión.



ANEXO 3: MIEMBROS DEL GRUPO DE ASESORAMIENTO ELECTRÓNICO

GAFI y órganos regionales al estilo del GAFI (FSRB, por sus siglas en inglés) y observadores.

Argentina; Grupo Asia Pacífico (APG); Australia, Bélgica; Azerbaijan; Canadá; Taipei China, China, Comisión Europea (CE); Nigeria, Francia, Hong Kong, China; Italia; Japón; Luxemburgo; MONEYVAL; Países Bajos; Nueva Zelanda; *Offshore Group of Banking Supervisors (OGBS)*; Portugal, Rumania; España; Sudáfrica; Suiza; Reino Unido; Estados Unidos.

Comerciantes de del sector de metales preciosos y comerciantes de la industria de piedras preciosas.

Antwerp World Diamond Centre, International Precious Metals Institute, World Jewellery Confederation, Royal Canadian Mint, Jewellers Vigilance Committee, World Federation of Diamond Bourses, Canadian Jewellers Association.

Sector inmobiliario

International Consortium of Real Estate Agents, National Association of Estate Agents (UK), the Association of Swedish Real Estate Agents.

Sector de proveedores de servicios empresarios y fideicomisos

The Society of Trust and Estate Practitioners (STEP), the Law Debenture Trust Corporation.

Sector contable

American Institute of Certified Public Accountants, Canadian Institute of Chartered Accountants, European Federation of Accountants, German Institute of Auditors, Hong Kong Institute of Public Accountants, Institute of Chartered Accountants of England & Wales

Sector de casinos

European Casino Association (ECA), Gibraltar Regulatory Authority, Kyte Consultants (Malta), MGM Grand Hotel & Casino, Unibet, William Hill plc

Abogados y escribanos

Allens Arther Robinson, American Bar Association, American College of Trust and Estate Council, Consejo General del Notariado (Spain), Council of Bars and Law Societies of Europe (CCBE), International Bar Association (IBA), Law Society of England & Wales, Law Society of Upper Canada