



# **GUÍA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS / EBR PARA USO DE LOS SUJETOS OBLIGADOS DEL SECTOR DE BIENES RAICES**

**Fecha:** Agosto 2024  
(V-1)

EXTRACTO RESUMEN

**De la Guía dirigida al sector de APNFD, para la construcción de una matriz de riesgos en prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo (LA/FT) del GAFILAT**



**BIENES RAÍCES**



## **ELEMENTOS MÍNIMOS PARA CONSIDERAR AL MOMENTO DE REALIZAR UNA EVALUACIÓN DE RIESGOS Y PLANTEAMIENTO DE POSIBLES RIESGOS LA/FT EN EL SECTOR DE BIENES RAÍCES**

### **1. DEFINICIÓN DEL RIESGO**

De acuerdo con la Guía del GAFI (2013, p.7) el riesgo es definido como “una función que se encuentra determinada por la interacción de tres variables: Amenaza, Vulnerabilidad y Consecuencia o Impacto”.

#### **Amenaza:**

Es una persona, un grupo de personas, elementos o actividades que pueden afectar a un Estado, una sociedad o una economía. En el contexto del Lavado de Activos y el Financiamiento al Terrorismo (LA/FT), se incluyen a los criminales y sus organizaciones; grupos terroristas, sus integrantes, sus fondos y futuras actividades delictivas.

La evaluación de esta amenaza requiere del conocimiento del ambiente donde se desarrollan los delitos determinantes y cuáles serían los posibles ingresos generados por las actividades criminales.

#### **Vulnerabilidades:**

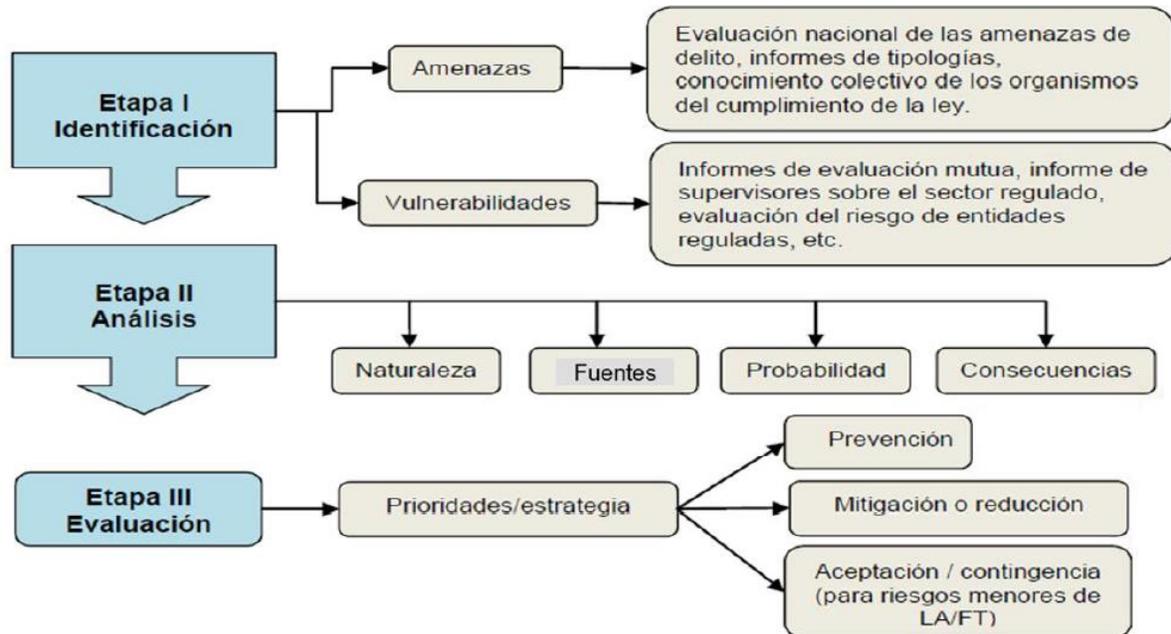
Comprende aquellas debilidades que pueden ser explotadas o aprovechadas por la amenaza o que pueden facilitar y/o permitir sus actividades. Se deben focalizar la atención en los factores que significan debilidades en el sistema Antilavado y contra el Financiamiento al Terrorismo (ALA/CFT) y en los controles estatales. Su valoración debe considerar las características específicas de su sector, productos y servicios que lo hagan atractivos a los fines de LA/FT.

#### **Consecuencias / Impacto:**

Refiere al impacto o daño que el LA o el FT puede causar, esto incluye los efectos de la actividad criminal y terrorista en el sector así como en la economía y en toda la sociedad. Las consecuencias pueden ser a corto y a largo plazo y relacionarse con determinados intereses nacionales y regionales, reputación internacional, afectación a los sectores de negocios, comunidades, etc.

## 2. ETAPAS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN DE RIESGOS DE ACUERDO CON LA METODOLOGÍA DEL GAFI

Se describen las etapas para el proceso de la evaluación de riesgos LA/FT.



## 3. OBJETIVO DE LA GESTIÓN DE RIESGOS

Al implementar la gestión de riesgos deben evitar ser utilizadas por los delincuentes para actividades ilícitas. Por esta razón, los objetivos deben estar acordes a establecer sus propias declaraciones de compromiso y prevención. Por esta razón, se debe cumplir con las disposiciones preventivas establecidas en la regulación nacional (Ley 7786 y sus reformas / artículos vinculantes 15, 15 bis y 15 ter).



## 4. VALORACIÓN DEL RIESGO

Se deben considerar escalas de valoración del riesgo LA/FT, que definan un valor a cada uno de los componentes que forman parte de los factores de riesgo. Estos criterios de valoración del riesgo deben estar relacionados con la severidad del riesgo y el indicador de la severidad del evento de riesgo de LA/FT determina su nivel de prioridad para su tratamiento.

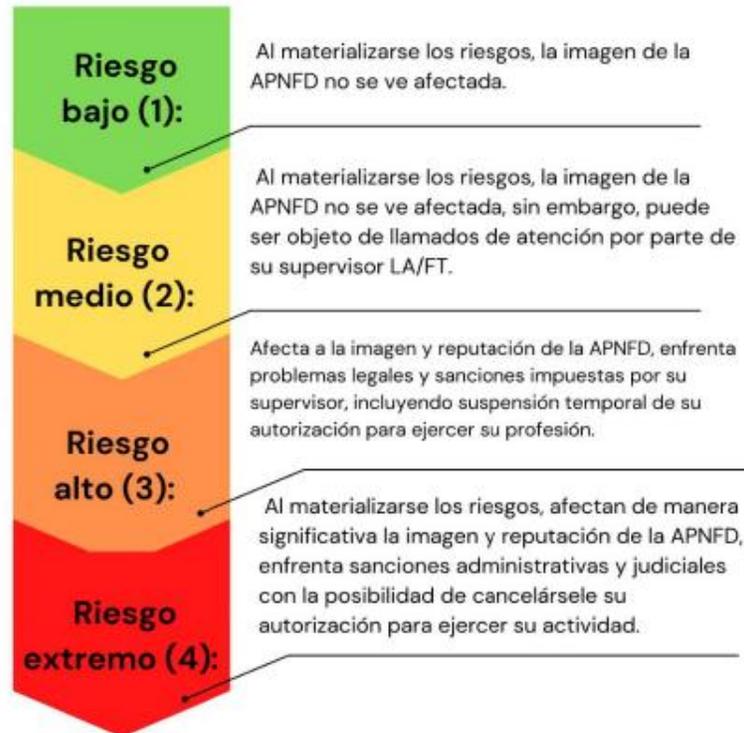
## 5. RELACIÓN ENTRE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN Y SEVERIDAD

Criterio de Valoración del Riesgo de LA/FT	Severidad del Riesgo de LA/FT
Bajo (1)	Aceptable
Medio (2)	Significativo <sup>5</sup>
Alto (3)	Moderado
Extremo (4)	Catastrófico

Referencia / fuente: elaboración propia sobre la base de lo planteado por Sintura, Francisco; Martínez Wilson; Quintana, 2014, página 329. De la Guía dirigida al sector de APNFD, para la construcción de una matriz de riesgos en prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo (LA/FT) del GAFILAT



## Criterios de Valoración del Riesgo LA/FT en las APNFD



## 6. FACTORES DE RIESGO

**Clientes/Usuarios:** En su actividad profesional, debe gestionar los riesgos asociados con sus clientes “por su comportamiento, antecedentes, y actividad al inicio y durante toda la relación” (UAFE Ecuador, 2022).

**Productos/Servicios:** debe evaluar los riesgos de LA/FT en los productos y/o servicios que ofrecen, especialmente en relación con la vulnerabilidad que estos puedan presentar para el LA/FT.

**Jurisdicción:** Las áreas geográficas o jurisdicciones son las regiones o países en la que opera u operan sus clientes/usuarios se encuentran, es decir, donde ofrece sus servicios o tendrá sus efectos.

**Canales:** Son todos los medios físicos y virtuales a través de los cuales ofrece sus productos o servicios.

## 7. ESTABLECER LOS EVENTOS DE RIESGO Y POSIBLES CAUSAS

Es importante determinar los eventos de riesgo en torno a cada criterio definido para cada factor de riesgos.

Determinar **¿qué podría ocurrir?**: elaborar una lista de los posibles eventos de riesgo como posibles incidentes. Estos eventos de riesgo se deben realizar para cada uno de los factores de riesgo de LA/FT que se hayan definido.

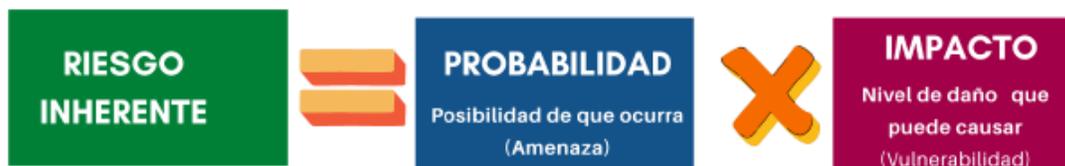
### **Causas:**

Para cada riesgo es necesario establecer las posibles causas porque permite identificar las situaciones que podrían favorecer la materialización de cada evento de riesgo.

## 8. MEDIR EL RIESGO

Esto corresponde a la determinación del riesgo inherente y se logra mediante la obtención de valoraciones de probabilidad de ocurrencia del evento de riesgo.

### ¿Cómo se determina el Riesgo Inherente?





## 9. CLASIFICACIÓN NUMÉRICA DE LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA

Tabla: medición de la probabilidad de un evento de riesgo

Probabilidad de ocurrencia de un evento de riesgo				
Improbable	Raro	Posible	Probable	Casi Seguro
1	2	3	4	5

Ref: Sintura, Martínez y Quintana (2014, p.324)

## 10. IMPACTO

### Escala de medición del impacto de un evento de riesgo de LA/FT

**Insignificante:** Sin perjuicios, baja pérdida financiera o daño reputacional. Puede incluir la amonestación escrita del supervisor de LA/FT de la APNFD (Riesgo Legal).

**Leve:** Puede ser susceptible de sanción moderada de índole económico. Genera pérdida de ingresos o incremento de gastos por pérdida de reputación. Puede implicar el involucramiento de clientes en actividades de LA/FT. Publicidad Negativa (Riesgo Reputacional) Sanciones administrativas y/o multas moderadas (Riesgo Legal).

**Moderado:** Pérdida o daño moderado. Susceptible de una amonestación de índole • Sanciones administrativas y/o multas (Riesgo económico. Puede haber disminución de ingresos por desprestigio, mala imagen o publicidad negativa. El riesgo de contagio está presente. Legal) Clientes se retiran por el desprestigio de la APNFD (Riesgo Operacional) Publicidad Negativa (Riesgo Reputacional).

**Crítico:** Pérdida o daño crítico. Susceptible de una amonestación de índole económica a la mayor cuantía posible. Pérdida de clientes, disminución de los ingresos por mala imagen o publicidad. Sanciones penales, administrativas y/o multas de la mayor cuantía posible. (Riesgo Legal) Desprestigio de la APNFD que afecta directamente los ingresos (Riesgo Reputacional) No se logran los objetivos de la APNFD en la participación en el mercado. (Riesgo Operacional).

**Catastrófico:** Pérdida o daño catastrófico, susceptible de cuantiosas amonestaciones económicas y estrictas sanciones de suspensión o inhabilitación permanente (incluyendo sanciones de carácter penal). Multas cuantiosas impuestas por el supervisor de la APNFD (Riesgo Legal) Indemnización por daños

(Riesgo Legal) Retiro de licencia de operaciones de la APNFD (Riesgo Legal) Bloqueo financiero (Riesgo Reputacional)

## 11. DETERMINAR LA SEVERIDAD DE CADA RIESGO

Esto se obtiene multiplicando la calificación del nivel de probabilidad por la calificación dada al nivel de impacto respectivo. De esta forma y para este caso, se obtienen múltiplos que van desde 1 hasta 25, donde 1 es el más bajo nivel de severidad y, por tanto, de menor prioridad, mientras que 25 es el máximo valor.

**Mapa con nivel de severidad del riesgo**

IMPACTO	Catastrófico	5	Aceptable 5	Moderado 10	Crítico 15	Catastrófico 20	Catastrófico 25
	Crítico	4	Aceptable 4	Significativo 8	Moderado 12	Crítico 16	Catastrófico 20
	Moderado	3	Aceptable 3	Significativo 6	Significativo 9	Moderado 12	Crítico 15
	Leve	2	Aceptable 2	Aceptable 4	Significativo 6	Significativo 8	Moderado 10
	Insignificante	1	Aceptable 1	Aceptable 2	Aceptable 3	Aceptable 4	Aceptable 5
				1	2	3	4
			Improbable	Raro	Posible	Probable	Casi Seguro
PROBABILIDAD							

**Escala de severidad del Riesgo**

Rango del valor de la severidad (probabilidad x impacto)	Calificación de la severidad del evento de riesgo	Escala
1-5	Aceptable	1
6-9	Significativo	2
10-12	Moderado	3
13-16	Crítico	4
17-25	Catastrófico	5



## **PLANTEAMIENTO BASE SOBRE LOS RIESGOS LA/FT EN EL SECTOR DE BIENES RAÍCES**

### **1. Transacciones en Efectivo**

**Riesgo:** Aceptación de pagos en efectivo por la compra de propiedades, especialmente si los montos son elevados.

**Motivo de riesgo:** El uso de efectivo facilita el anonimato y dificulta el rastreo del origen de los fondos, permitiendo que el dinero ilícito se integre en el sistema financiero.

**Mitigador:** Limitar la aceptación de pagos en efectivo a montos pequeños por un umbral definido y registrar todos los pagos en efectivo. Exigir comprobantes de la fuente de fondos cuando se reciba efectivo.

**Aplicación:** Establecer políticas internas que prohíban o limiten estrictamente las transacciones en efectivo para la compra de propiedades.

### **2. Sobrevaloración o Subvaloración de Propiedades**

**Riesgo:** Manipulación del valor de las propiedades en los contratos de compra-venta, ya sea inflando o reduciendo su valor real.

**Motivo de riesgo:** Estas prácticas pueden ser utilizadas para justificar el movimiento de grandes sumas de dinero que en realidad tienen un origen ilícito.

**Mitigador:** Realizar valoraciones independientes de las propiedades antes de la compra-venta. Utilizar tasadores registrados y confiables.

**Aplicación:** Exigir un avalúo profesional de la propiedad antes de cerrar cualquier transacción.

### **2. Uso de Terceros o Prestanombres**

**Riesgo:** Utilización de terceras personas, como prestanombres o testaferros, para realizar transacciones en lugar del verdadero comprador o vendedor.

**Motivo de riesgo:** Los prestanombres pueden ocultar la identidad de los verdaderos beneficiarios, dificultando la detección del LD o FT.

**Mitigador:** Implementar procedimientos de identificación y verificación exhaustiva del beneficiario final. Realizar verificaciones de antecedentes y de la relación entre el comprador y el tercero.



**Aplicación:** Adoptar políticas de “Conozca a su Cliente” (KYC) que incluyan la identificación de beneficiarios finales y una revisión detallada de cualquier tercero involucrado.

#### **4. Propiedades en Jurisdicciones de Alto Riesgo**

**Riesgo:** Inversión en propiedades situadas en jurisdicciones conocidas por tener regulaciones laxas o que son consideradas de alto riesgo para LD y FT.

**Motivo de riesgo:** Las propiedades en estas áreas pueden ser utilizadas para ocultar o transferir fondos ilícitos fuera del alcance de las autoridades.

**Mitigador:** Evitar transacciones en jurisdicciones de alto riesgo. Realizar una evaluación de riesgo antes de involucrarse en operaciones en estas áreas.

**Aplicación:** Consultar listas de jurisdicciones de alto riesgo antes de aceptar participar en transacciones internacionales. Consultar listas UIF.

#### **5. Propiedades Compradas sin Financiamiento**

**Riesgo:** Compra de propiedades sin recurrir a financiamiento bancario, especialmente cuando se realiza a través de un único pago en efectivo o simular créditos entre particulares con capital privado.

**Motivo de riesgo:** Las compras sin financiamiento pueden ser una señal de que se están utilizando fondos ilícitos, ya que no requieren la debida diligencia que aplican las instituciones financieras.

**Mitigador:** Solicitar documentación que demuestre la fuente legítima de los fondos utilizados para la compra. Reforzar la debida diligencia cuando no se utilicen instituciones financieras.

**Aplicación:** Exigir una justificación clara y documentación adicional cuando una propiedad sea comprada en su totalidad sin financiamiento bancario.

#### **6. Frecuentes Cambios de Propiedad**

**Riesgo:** Propiedades que cambian de manos con frecuencia y a corto plazo, sin una razón económica clara.

**Motivo de riesgo:** Estos cambios rápidos pueden ser indicativos de un intento de “blanquear” fondos ilícitos a través de sucesivas transacciones.

**Mitigador:** Establecer controles que identifiquen patrones de compra-venta sospechosos, como cambios frecuentes de propiedad en un corto periodo de tiempo.



**Aplicación:** Implementar un sistema de monitoreo de transacciones para detectar y revisar actividades inusuales de compra-venta.

## 7. Clientes No Residentes o Extranjeros

**Riesgo:** Ventas a clientes no residentes o extranjeros que no proporcionan una explicación clara de sus ingresos o fuentes de financiamiento que incluso se pueden configurar transacciones en el extranjero.

**Motivo de riesgo:** Los clientes no residentes pueden utilizar las propiedades inmobiliarias en el extranjero para ocultar fondos ilícitos fuera de sus países de origen haciendo operaciones inusuales.

**Mitigador:** Aumentar el nivel de diligencia debida en transacciones que involucren a clientes no residentes. Solicitar información adicional sobre la fuente de ingresos y los motivos de la inversión en el país.

**Aplicación:** Requerir documentos adicionales y realizar verificaciones internacionales de antecedentes en transacciones con clientes extranjeros.

## 8. Venta Rápida Posterior a la Compra

**Riesgo:** Venta de propiedades poco tiempo después de su compra, especialmente si se vende a un precio significativamente diferente.

**Motivo de riesgo:** Esta práctica puede indicar un intento de disimular el origen de los fondos mediante la compra y venta rápida.

**Mitigador:** Monitorear la actividad posterior a la compra y considerar revisiones adicionales si una propiedad se revende rápidamente a un precio diferente.

**Aplicación:** Establecer un periodo de observación para las propiedades que se venden rápidamente después de su compra, investigando las razones de la reventa.

## 9. Propiedades Compradas a Través de Empresas Offshore

**Riesgo:** Uso de empresas offshore o administradores de fondos para la compra de propiedades, lo que oculta la identidad de los beneficiarios finales.

**Motivo de riesgo:** Las empresas offshore ofrecen anonimato y pueden ser utilizadas para lavar dinero o financiar actividades ilícitas.



**Mitigador:** Realizar un análisis exhaustivo de la estructura de propiedad de las empresas offshore o del administrador de fondos. Verificar la identidad de los beneficiarios finales y su relación con los fondos.

**Aplicación:** Requerir la revelación completa de la estructura de propiedad y la procedencia de los fondos antes de proceder con la transacción.

## 10. Falta de Diligencia Debida en el Cliente

**Riesgo:** No realizar una debida diligencia adecuada sobre los clientes, incluyendo la verificación de su identidad y la fuente de los fondos.

**Motivo de riesgo:** Sin una diligencia debida efectiva, los agentes pueden no identificar señales de alerta que indiquen el uso de fondos ilícitos.

**Mitigador:** Establecer procesos robustos de diligencia debida, incluyendo la verificación de identidad, historial financiero, y fuente de fondos de todos los clientes.

**Aplicación:** Implementar procedimientos de diligencia debida estandarizados y obligatorios para todos los clientes, independientemente del monto de la transacción.

## 11. Asociación con Clientes Políticamente Expuestos (PEPs)

**Riesgo:** Transacciones inmobiliarias que involucran a PEPs o personas cercanas a ellos.

**Motivo de riesgo:** Los PEPs tienen un mayor riesgo de estar involucrados en actos de corrupción y, por lo tanto, en el LD.

**Mitigador:** Aplicar medidas de diligencia debida reforzada para PEPs, incluyendo la evaluación de riesgos adicionales y el monitoreo continuo de la relación comercial.

**Aplicación:** Desarrollar una política específica para tratar con PEPs, incluyendo la revisión y aprobación por parte de la alta gerencia.

## 12. Involucramiento en Proyectos de Desarrollo a Gran Escala

**Riesgo:** Participación en grandes proyectos inmobiliarios que pueden ser utilizados para disimular el origen ilícito de fondos.

**Motivo de riesgo:** Los proyectos a gran escala implican grandes sumas de dinero y múltiples transacciones, lo que facilita el blanqueo de capitales si no se toman medidas adecuadas.

**Mitigador:** Realizar evaluaciones de riesgo exhaustivas para proyectos de gran escala. Verificar la fuente de fondos y los antecedentes de los inversores.



**Aplicación:** Implementar un proceso de revisión adicional para proyectos de desarrollo a gran escala que involucran sumas significativas de dinero.

### **13. Compra a Través de Fideicomisos o Fundaciones**

**Riesgo:** Adquisición de bienes inmuebles a través de fideicomisos o fundaciones que ocultan a los beneficiarios finales.

**Motivo de riesgo:** Estas estructuras legales pueden ser utilizadas para ocultar el origen de los fondos y la identidad de los propietarios reales.

**Mitigador:** Requerir la divulgación completa de los beneficiarios finales de fideicomisos o fundaciones. Evaluar la legitimidad y el propósito de estas estructuras.

**Aplicación:** Exigir documentación completa que revele la estructura y los beneficiarios finales antes de proceder con la transacción y que el obligado cumpla con el aporte de información en la plataforma sobre el Beneficiario Final / consulta pública del Banco Central de Costa Rica.

### **14. Relación con Profesionales Facilitadores**

**Riesgo:** Colaboración con abogados, contadores u otros profesionales que pueden estar involucrados en facilitar el LD o FT.

**Motivo de riesgo:** Los agentes inmobiliarios que trabajan con facilitadores pueden ser explotados o cómplices sin saberlo en esquemas de LD y FT.

Esta lista puede servir como base para desarrollar procedimientos de detección y prevención de LD y FT en el sector inmobiliario, conforme a las recomendaciones del GAFI.

**Mitigador:** Realizar verificaciones de antecedentes y reputación de los profesionales con los que se colabora. Establecer acuerdos que incluyan el cumplimiento de las normas anti-LD y FT.

**Aplicación:** Establecer un proceso de selección y revisión de terceros que colaboran en transacciones inmobiliarias, asegurando que cumplan con las normativas vigentes.

### **15. No reportar operaciones sospechosas**

Responsabilidad del sujeto obligado

Si un sujeto obligado del sistema antilavado, ante una operación de riesgo, no hace una debida diligencia o no reporta de operación sospechosa, para no molestar o alejar al cliente, podría incurrir en dolo eventual si, por su medio, se facilita la legitimación de capitales. En ese sentido, quien resulte condenado como autor o partícipe de ese delito se expone a una pena de prisión de 8 a 20 años y de 10 a 20 años de prisión si los bienes provienen del narcotráfico, corrupción, contrabando, delitos ambientales, entre otros. Y por el hecho ilícito de conexión, la entidad podría



ser condenada a multas, inhabilitación para ejercer la actividad que dio lugar al delito e incluso, ordenarse la cancelación registral, lo que significaría la muerte civil de la persona jurídica. Si la conducta atribuida no es por dolo, sino por negligencia o culpa, la pena es 1 a 3 años de prisión, por favorecimiento culposo de legitimación de capitales (artículo 70 - Ley 7786). Y por el hecho de conexión, podría resultar condenada la persona jurídica.

Para evitar asumir responsabilidades para la persona jurídica, una opción es adoptar -como mínimo- el modelo de organización, prevención de delitos, gestión y control, a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 9699 y su reglamento. Pero, en definitiva, dependerá -en cada caso concreto- qué tan efectivos sean los programas de cumplimiento preventivo.