



**ICD**  
Instituto Costarricense  
sobre Drogas

**GOBIERNO  
DE COSTA RICA**

UNIDAD DE INTELIGENCIA FINANCIERA

# **GUÍA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS / EBR**

## **PARA USO DEL SECTOR NOTARIAL**

**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**



**SECTOR NOTARIAL**



## ELEMENTOS MÍNIMOS PARA CONSIDERAR AL MOMENTO DE REALIZAR UNA EVALUACIÓN DE RIESGOS EN EL SECTOR NOTARIAL.

### 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:**

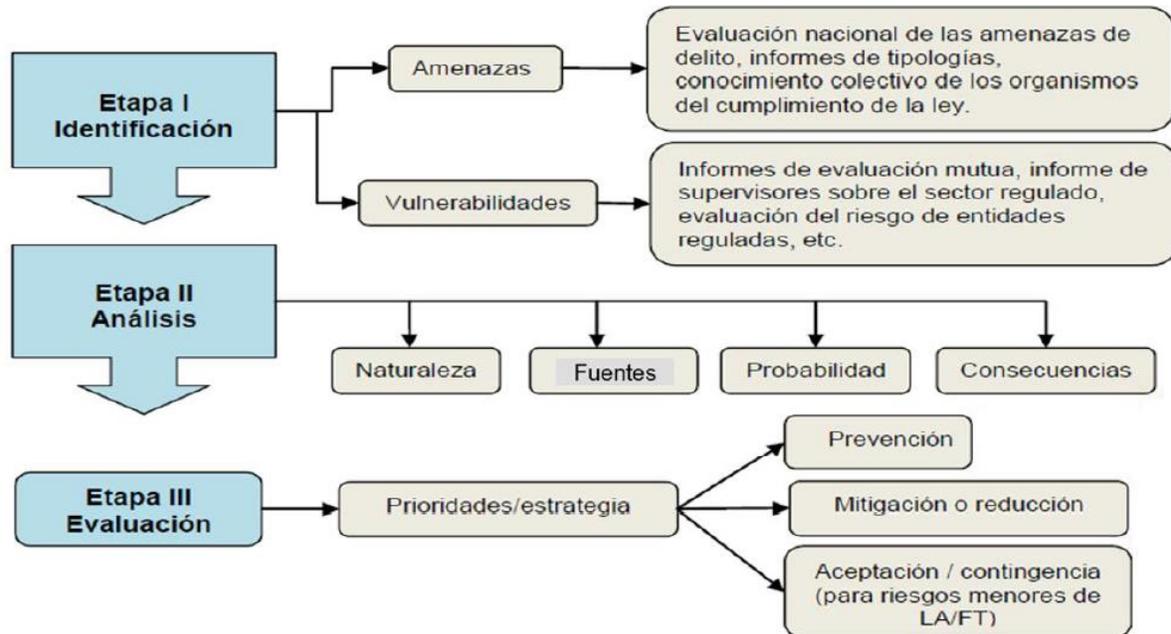
Comprende aquellas debilidades que pueden ser explotadas o aprovechadas por la amenaza o que pueden facilitar y/o permitir sus actividades. Se deben focalizar la atención en los factores que significan debilidades en el sistema Antilavado y contra el Financiamiento al Terrorismo (ALA/CFT) y en los controles 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:**

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 EL 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).



## 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.

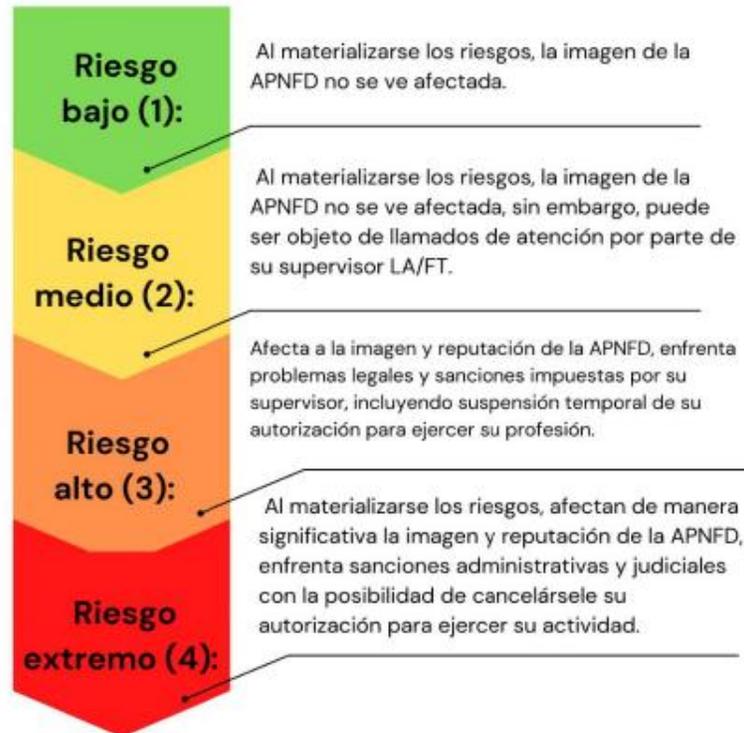
## 5. RELACIÓN ENTRE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN Y SEVERIDAD

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	5
			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 DE RIESGOS LA/FT EN EL SECTOR NOTARIAL**

### **1. Uso de Estructuras Jurídicas Complejas**

**Riesgo:** Creación de empresas (constitución de personas jurídicas), fideicomisos u otras estructuras jurídicas complejas que pueden ser utilizadas para ocultar la identidad de los beneficiarios finales o el origen ilícito de los fondos.

**Motivo de riesgo:** Los notarios participan en la constitución de entidades legales, que pueden ser utilizadas para facilitar el LD y FT.

#### **Acciones de mitigación:**

- a) Exigir la **identificación completa de los beneficiarios finales** antes de crear estructuras jurídicas.
- b) Realizar verificaciones adicionales cuando se utilicen estructuras complejas o inusuales.
- c) Implementar políticas para rechazar la creación de estructuras jurídicas sin una justificación clara y legítima.
- d) Identificar claramente la estructura de control y verificar la identidad en fuentes confiables.
- e) Verificar si se trata de una actividad que debe ser supervisada como sujeto obligado.

### **2. Transacciones Inmobiliarias**

**Riesgo:** Compra y venta de propiedades inmobiliarias donde el valor de la transacción no coincide con el valor de mercado.

**Motivo de riesgo:** Las propiedades inmobiliarias son comúnmente utilizadas para lavar dinero, especialmente si los fondos provienen de fuentes ilícitas presentándose efectos relacionados a la sobrevaloración o subvaloración.

#### **Acciones de mitigación:**

- a) Verificar que el valor de las transacciones inmobiliarias sea coherente con los valores de mercado.
- b) Limitar o rechazar transacciones que involucren grandes sumas de dinero en efectivo sin una justificación clara.
- c) Implementar controles adicionales para transacciones con partes de alto riesgo o en jurisdicciones de riesgo.



### 3. Falta de Transparencia en Beneficiarios Finales

**Riesgo:** Redacción de documentos y creación de entidades donde no se identifica claramente al beneficiario final.

**Motivo de riesgo:** Los notarios pueden ser usados para ocultar la verdadera identidad de los individuos detrás de las transacciones financieras, facilitando el LD y FT. Creación de personas jurídicas fantasmas

**Acciones de mitigación:**

- a) Implementar procedimientos estrictos para asegurar la identificación y verificación de los beneficiarios finales.
- b) Requerir documentación adicional cuando la identidad del beneficiario final no esté clara o presente señales de alerta.
- c) Establecer medidas para garantizar que los beneficiarios finales sean identificados y registrados en las transacciones relevantes.
- d) Valorar los elementos cuando proceda realizar un Reporte de Operación Sospechosa.
- e) Verificar si se trata de actividades supervisadas como sujeto obligado.

### 4. Pagos en Efectivo

**Riesgo:** Se presentan pagos en efectivo en transacciones notariales, especialmente en montos elevados.

**Motivo de riesgo:** El uso de efectivo facilita el anonimato y dificulta el rastreo del origen de los fondos.

**Acciones de mitigación:**

- a) Limitar los montos aceptados en efectivo y promover métodos de pago electrónicos que permitan un mayor control y rastreo.
- b) Exigir justificación documentada para transacciones que involucren grandes cantidades de efectivo.
- c) Informar a las autoridades competentes sobre cualquier transacción en efectivo sospechosa o que supere ciertos umbrales.
- d) Completar requisitos relacionados a la declaración jurada relativa a declarar el origen de los fondos por parte del compareciente.



## 5. Uso de Poderes

**Riesgo:** Autorización de poderes para realizar actos o contratos relacionados con transacciones financieras o la administración de bienes, que pueden ser utilizados para transferir fondos ilícitos sin la supervisión adecuada.

**Motivo de riesgo:** Los poderes notariales pueden ser explotados para mover fondos sin levantar sospechas, especialmente en jurisdicciones con controles laxos.

### Acciones de mitigación:

- a) Realizar una debida diligencia exhaustiva sobre la persona que otorga el poder y el apoderado.
- b) Implementar controles adicionales en el sobre el uso de poderes para transacciones financieras significativas o sensibles.
- c) Monitorear y reportar el uso de poderes en transacciones inusuales o sospechosas.

## 6. Clientes no Presenciales

**Riesgo:** Realización de actos notariales para clientes que no se presentan físicamente, lo que puede dificultar la verificación de identidad.

**Motivo de riesgo:** La ausencia física del cliente aumenta el riesgo de que se utilicen identidades falsas o robadas.

### Acciones de mitigación:

- a) Utilizar procedimientos de verificación de identidad digital y verificación de fuentes fiables.
- b) Implementar controles adicionales para asegurar la autenticidad de los documentos presentados por clientes no presenciales.
- c) Requerir la presencia física del cliente en casos de transacciones de alto riesgo o cuando existan señales de alerta.



## 7. Servicios Notariales Transfronterizos

**Riesgo:** Participación en transacciones internacionales sin un conocimiento adecuado de las jurisdicciones involucradas.

**Motivo de riesgo:** Las operaciones transfronterizas pueden involucrar países con menor regulación, lo que aumenta el riesgo de LD y FT.

### Acciones de mitigación:

- a) Realizar una evaluación de riesgos específica para transacciones transfronterizas.
- b) Evitar la participación en transacciones con jurisdicciones de alto riesgo o con controles débiles contra el LD/FT.
- c) Implementar procedimientos para asegurar el cumplimiento de las leyes y regulaciones tanto locales como internacionales.
- d) Verificar listas de riesgo que emite la UIF (UIF Reportes)

## 8. Clientes Políticamente Expuestos (PEPs)

**Riesgo:** Prestar servicios, actos o contratos a PEPS que puedan estar vinculados con LA/FT u otros delitos por ser personas con prominencia política o sus asociados.

**Motivo de riesgo:** Los PEPs tienen un riesgo más alto de involucrarse en corrupción y, por ende, en LD. Inexistencia de procedimientos para analizar operaciones inusuales de los clientes y reportar en caso de que sean operaciones sospechosas

### Acciones de mitigación:

- a) Realizar una debida diligencia mejorada para PEPs, incluyendo revisión sobre la reputación.
- b) Monitorear de manera continua las transacciones de PEPs para identificar posibles irregularidades.
- c) Implementar un proceso de aprobación adicional para transacciones que involucren a PEPs.
- d) Aplicar cuestionario PEPS emitido por la UIF
- e) Verificar listas de PEPS emitida por la UIF

## 9. Falta de Capacitación y Conciencia

**Riesgo:** Insuficiente capacitación de los notarios sobre sus obligaciones en la prevención del LD y FT.

**Motivo de riesgo:** Sin el conocimiento adecuado, los notarios pueden ser explotados sin darse cuenta para facilitar actividades ilícitas.

### Acciones de mitigación:

- a) Desarrollar y mantener programas de capacitación continua para todos los notarios sobre sus obligaciones en la prevención del LD y FT.
- b) Crear una cultura de cumplimiento que promueva la concienciación sobre los riesgos y las responsabilidades legales.
- c) Proporcionar recursos y actualizaciones periódicas en distintos formatos.
- d) Aplicar a los cursos emitidos por la UIF
- e) Fomentar la participación en los diferentes eventos, cursos, foros ALA/CFT.

## 10. Documentos Falsificados

**Riesgo:** Uso de documentos falsificados o alterados en transacciones notariales.

**Motivo de riesgo:** Documentos falsos pueden ser usados para justificar transacciones ilegítimas, encubriendo el LD o FT.

### Acciones de mitigación:

- a) Implementar tecnología y procedimientos de verificación de documentos.
- b) Rechazar y reportar cualquier documento que muestre señales de alteración o falsificación.
- c) Colaborar con las autoridades para autenticar documentos sospechosos y tomar medidas inmediatas en caso de duda.
- d) Reportar operaciones sospechosas a la UIF.



## 11. Abuso de Fideicomisos y Fundaciones

**Riesgo:** Creación de fideicomisos o fundaciones que se utilizan como vehículos para mover fondos ilícitos o financiar el terrorismo.

**Motivo de riesgo:** Estas entidades pueden ser difíciles de rastrear y supervisar, facilitando el ocultamiento de actividades ilícitas.

### Acciones de mitigación:

- a) Realizar una debida diligencia exhaustiva sobre los fideicomisarios, los beneficiarios y los fondos involucrados antes de crear fideicomisos o fundaciones.
- b) Establecer controles adicionales para el monitoreo de la actividad de fideicomisos y fundaciones ya constituidos.
- c) Requerir la divulgación completa de los beneficiarios finales y de las fuentes de financiamiento involucradas.
- d) Verificar si implica negocios internacionales especialmente relacionados con envíos o recibo de dinero procedente de jurisdicciones de riesgo.
- e) Verificar listas de países de riesgo emitida por la UIF (UIF Reportes).

## 12. No reportar operaciones sospechosas

**Riesgo:** Clientes que realizan operaciones vinculadas al lavado de dinero / FT

**Motivo de riesgo:** No contar con procedimientos para identificar y analizar operaciones sospechosas.

### Acciones de mitigación:

- a) Registrarse como sujeto obligado en la plataforma para reportar operaciones sospechosas.
- b) Participar en eventos de capacitación y acercamiento.
- c) Informarse sobre la importancia y obligaciones relativas al reporte de operaciones sospechosas.
- d) Hacer curso de capacitación suministrado por la UIF para los sujetos obligados.

### 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.

## **SEÑALES DE ALERTA RELACIONADAS CON LOS PROFESIONALES INTERMEDIARIOS EN EL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES NOTARIALES**

[https://icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc\\_interes/acerca\\_uif/Tipologias\\_LA-FTparaweb2018-2019.pdf](https://icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/acerca_uif/Tipologias_LA-FTparaweb2018-2019.pdf)

La siguiente información se extrae del estudio (GAFILAT 19 II GTARIF 00 - Proyecto UINL sobre el sector Notarial) realizado en forma conjunta por la Unión Internacional del Notariado y el Grupo de Trabajo de Análisis de Riesgo e Inclusión Financiera del GAFILAT.

1. Incoherencias e inconsistencias en cuanto a los datos e informaciones proporcionados por el requirente durante el proceso de identificación y verificación de su identidad.
2. Compras de bienes realizadas en forma sucesiva y transferida en corto plazo.
3. Adquisiciones masivas de bienes inmuebles por personas determinadas como un grupo de interés o que se detecten posibles relaciones entre los actos o contratos.
4. Los sujetos o partes involucradas proporcionaron datos falsos o documentos apócrifos al realizar la operación o acto.
5. Donación de bienes inmuebles que no guarden relación directa con las actividades del requirente.
6. Requirentes que realizan actividades comerciales que no guardan relación con los datos proporcionados para la intervención notarial.
7. Compra y venta de bienes, por importes superiores a cierto umbral o su equivalente en otras monedas cuyos pagos son realizados solo en **efectivo**.



8. Requirentes que se niegan a realizar la declaración del origen de los fondos.
9. Solicitud del cliente de realizar operaciones en condiciones o valores que no guardan relación con actividades o el perfil del adquirente.
10. El cliente realiza varias operaciones y de modo inusual utilizando dinero en efectivo como único medio de pago.
11. Los sujetos o partes involucradas en la operación o acto no muestran tener interés en las características de la propiedad objeto de la operación o en el precio y condiciones de la transacción.
12. Los sujetos o partes involucradas en la operación o acto no quieren ser relacionados con la compra del inmueble.
13. La operación se liquida por medio de una transferencia internacional proveniente de un país considerado como paraíso fiscal o de alto riesgo.
14. La operación se liquida por medio de una transferencia internacional sin que la ocupación, perfil o nacionalidad del cliente o usuario lo justifique.
15. La operación se lleva a cabo a un valor de venta o compra significativamente diferente (mucho mayor o mucho menor) a partir del valor real de la propiedad o a los valores de mercado.
16. Transacciones sucesivas de compra y venta de la misma propiedad en un periodo corto de tiempo, con cambios injustificados del valor de esta.
17. Los sujetos o partes involucradas intentan sobornar o extorsionar con el fin de realizar la operación o acto de forma irregular.
18. Utilización de poderes irrevocables.
19. Bienes sobrevalorados que se encuentran ubicados en sectores marginales.
20. La extensión del bien negociado no es proporcional con el valor de la negociación.
21. El interviniente que adquiere el inmueble no presenta actividad económica que justifique la adquisición del bien.
22. Contratos de compraventa que registran efectivo como forma de pago en cantidades considerables. 23. Registros de compraventa del mismo bien en períodos cortos de tiempo.
24. El valor de la compra es igual o inferior al valor de la venta que se realiza en períodos cortos de tiempo.



25. Los valores de las escrituras son indeterminados y se realizan para garantizar deudas presentes o futuras.
26. Persona que consta como acreedor hipotecario se niega a entregar información que justifique la escritura que suscribe.
27. En ocasiones el acreedor hipotecario ejecuta la garantía y tiempo después vende las propiedades a precios más bajos que los avalúos.
28. Actúan en nombre de terceros intentando ocultar la identidad del cliente o usuario real.
29. Compañías que tienen como propietarios o directivos, personas de estratos bajos, personas en estado de indigencia y con dificultades económicas y que manejan grandes volúmenes de dinero.
30. Clientes se niegan a entregar documentación de soporte de una operación o a actualizar la información básica.
31. Transferencias desde y hacia otros países donde no se realizó la actividad comercial.
32. Manejo de dinero en efectivo no acorde al perfil económico.
33. Sobrevaloración de bienes inmuebles en los contratos de compraventa como justificativo de transacciones bancarias.
34. Reincidencia en suscripciones de escrituras de garantías hipotecarias a favor de una misma persona, posible usura.
35. Utilización de organizaciones sin fines de lucro para el lavado de dinero.
36. Empresas en la actividad de exportación o importación ficticia de bienes o mercancía sobrevalorada.
37. Arbitraje cambiario internacional mediante transporte transfronterizo de dinero ilícito en efectivo para transformar en bienes muebles o inmuebles.