ENTENDER Y MITIGAR LOS RIESGOS DE LA/FT EN EL SECTOR INMOBILIARIO

MESA DE INVESTIGACIÓN DEL GAFIC

7 DE ABRIL DE 2022.

¿Por qué los bienes inmuebles son atractivos para los delincuentes?

- El LA a través de transacciones inmobiliarias integra fácilmente fondos ilícitos en la economía legal, al tiempo que proporciona una inversión segura. (1)
- Permite lavar grandes cantidades de dinero en una sola transacción. (2)
- Proporciona un medio para ocultar el verdadero origen de los fondos y la identidad del beneficiario efectivo (último) del activo real, que son dos elementos clave del proceso de lavado de dinero. (3)
- Los precios se mantienen estables y es probable que se aprecien con el tiempo, especialmente con las renovaciones. *(4)*

Fuentes:

(1) Centro de Inteligencia Financiera, Sudáfrica. 2022. "Evaluación de los riesgos inherentes al blanqueo de capitales y financiación del terrorismo Sector Inmobiliario".

Accuity, 2021. "Lavado de dinero y bienes raíces: por qué el sector inmobiliario debe prepararse para la regulación".

(3) GAFI/OCDE 2008. "Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo a través de Bienes Raíces".

(4) Servicio de Estudios del Parlamento Europeo. 2019. "Resumen: Entendiendo el lavado de dinero a través de transacciones inmobiliarias".

¿Por qué los bienes inmuebles son atractivos para los delincuentes?

- La propiedad también se puede utilizar como segunda residencia o alquilar, generando ingresos. (5)
- Proporciona una apariencia de respetabilidad, legitimidad y normalidad. (6)
- Se percibe que el sector inmobiliario tiene controles y regulaciones ALA/CFT menos estrictos. (7)
- Comprar una propiedad es una forma de integrar el dinero ilícito en la economía legal.

Fuentes:

(5) Ibíd.

GAFI/OCDE 2008. "Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo a través de Bienes Raíces".

Servicio de Investigación del Parlamento Europeo. 2019. "Resumen: Entendiendo el lavado de dinero a través de transacciones inmobiliarias".

Los Principales Riesgos y Vulnerabilidades en el Sector Inmobiliario incluyen:

Gran cantidad de transacciones en efectivo..

Transacciones que involucran entidades legales opacas que oscurecen a las personas físicas que se benefician de dicha propiedad.

Profesionales cómplices del sector inmobiliario.

Fuente: Servicio de Investigación del Congreso. 2022. Lavado de Dinero en el Sector Inmobiliario de los Estados Unidos.

Los Principales Riesgos y Vulnerabilidades en el Sector Inmobiliario incluyen:

Ventas en efectivo de bienes inmuebles de alto valor que no involucran prestamistas hipotecarios.

Los esquemas pueden involucrar a una amplia gama de delincuentes nacionales y transnacionales, como traficantes de drogas y cleptócratas.

Dificultad para identificar las operaciones asociadas al LA/FT por su carácter internacional.

Fuente: Servicio de Investigación del Congreso. 2022. "Lavado de Dinero en el Sector Inmobiliario Estadounidense".

Entre 2015 y 2020, se estimó que:

Se lavaron USD $ 2.3 mil millones a través de bienes raíces en los EE. UU.

Se lavaron USD $ 1.100 millones a través de bienes raíces en el Reino Unido.

USD$626.3 millones fueron lavados a través de bienes raíces en Canadá.

Fuente: Global Financial Integrity/de Bel, Kaisa y Kumar, Lakshmi. 2021. Acres of Money Laundering: Why U.S. Real Estate is a Kleptocrat's Dream: Un análisis comparativo de las regulaciones de lavado de dinero en bienes raíces en el G7.

Los Métodos y Técnicas de LA de Bienes raíces incluyen:

Esquemas de Préstamos

- Los delincuentes se prestan dinero para crear la apariencia de legitimidad con respecto al origen de los fondos.

Esquemas de Préstamos Consecutives

- La institución financiera presta dinero en función de la garantía del prestatario, pero la garantía se origina en actividades delictivas o terroristas.

Uso de profesionales no financieros.

- Uso de esquemas elaborados para sortear los controles ALD/CFT que involucran a profesionales como abogados y contadores para crear las estructuras necesarias para mover fondos ilícitos sin ser notados.

Fuente: GAFI/OCDE 2008. "Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo a través de Bienes Raíces".

Los Métodos y Técnicas de LA de Bienes raíces incluyen :

Uso de vehículos corporativos.

- Estos se utilizan para ocultar las identidades de los beneficiarios finales. Además, Shell y otras empresas especializadas pueden utilizarse indebidamente con fines de LA.

Manipulación del avalúo o tasación de un inmueble.

- Se trata de la sobrevaloración o infravaloración de un inmueble seguida de una sucesión de compraventas.

Uso de esquemas de inversión e instituciones financieras.

- Criminal organisations can influence property investment funds in various ways, depending on their degree of involvement.

Fuente: GAFI/OCDE 2008. "Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo a través de Bienes Raíces". París, Francia.

Los Métodos y Técnicas de LA de Bienes raíces incluyen :

Uso de instrumentos monetarios.

- Tradicionalmente, el uso de instrumentos monetarios se ha relacionado principalmente con el uso de efectivo. Otros instrumentos monetarios utilizados por los delincuentes en sus actividades inmobiliarias son los cheques y las transferencias electrónicas a través de cuentas bancarias corresponsales o de conducto.

Uso de esquemas hipotecarios.

- Se trata de la sobrevaloración o infravaloración de un inmueble seguida de una sucesión de compraventas.

Uso de esquemas de inversión e instituciones financieras.

- Las organizaciones delictivas pueden influir en los fondos de inversión inmobiliaria de diversas formas, en función de su grado de implicación.

Fuente: GAFI/OCDE 2008. "Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo a través de Bienes Raíces". París, Francia.

Mitigación de Riesgos de LA/FT en el Sector Inmobiliario

Requisitos del Grupo de Acción Financiera (GAFI)

La diligencia debida del cliente (DDC) y el mantenimiento de registros requisitos establecidos en las Recomendaciones 10, 11, 12, 15 y 17, se aplican a los agentes inmobiliarios cuando están involucrados en transacciones para su cliente relacionadas con la compra y venta de bienes inmuebles; abogados, notarios, otros profesionales del derecho independientes y contadores cuando preparan o llevan a cabo transacciones para su cliente relacionadas con la compra y venta de bienes inmuebles.

Fuente: GAFI (2012-2022), Estándares internacionales para Combatir el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación. París, Francia

Mitigación de Riesgos de LA/FT en el Sector Inmobiliario

Adoptar un Enfoque basado en el Riesgo(RBA)

- Los guardianes en las transacciones de bienes raíces son una amplia gama de profesionales que se rigen por diferentes regulaciones y obligaciones ALA que les exigen evaluar los riesgos e informarlos si es necesario..

- Los agentes inmobiliarios deben identificar los criterios para evaluar los posibles riesgos de LA y FT.

Fuente: GAFI/OCDE. 2008. "Orientación RBA para Agentes Inmobiliarios". París, Francia.

Mitigación de Riesgos de LA/FT en el Sector Inmobiliario

Adoptar un Enfoque basado en el Riesgo (RBA)

- La aplicación de categorías de riesgo proporciona una estrategia para gestionar los riesgos potenciales al permitir que los agentes inmobiliarios sometan a los clientes a controles y supervisión proporcionados.

- El peso dado a cada categoría (individualmente o en combinación) en la evaluación del riesgo general de potencial LA/FT sería determinado por el agente de bienes raíces.

Fuente: GAFI/OCDE. 2008. "Orientación RBA para agentes inmobiliarios". París, Francia.

Categorías de Riesgo LA/FT en el Sector Inmobiliario

Riesgo de productos y servicios

- Los riesgos de LA asociados con diferentes tipos de propiedades pueden variar considerablemente.

Riesgo país/geográfico

- Las agencias inmobiliarias deben ser conscientes de los riesgos de las jurisdicciones que tienen un mayor riesgo de LA.

Riesgo del cliente

- Algunos tipos de clientes, como personas influyentes extranjeras y nacionales y estructuras legales, pueden presentar un riesgo potencialmente mayor de LA.

Fuente: GAFI/OCDE. 2008. "Orientación RBA para Agentes Inmobiliarios". París, Francia.

Categorías de Riesgo LA/FT en el Sector Inmobiliario

Riesgo de transacción

- Los riesgos están asociados con el financiamiento de la transacción, las partes de la transacción y los factores relacionados con la propiedad.

Riesgo del canal de entrega

- Debe haber conciencia de los riesgos potenciales de LD más altos asociados con el uso de canales de entrega alternativos debido a la posibilidad de que las partes de la transacción oculten sus identidades.

Fuente: GAFI/OCDE. 2008. "Orientación RBA para Agentes Inmobiliarios". París, Francia.

Mitigación de Riesgos de LA/FT en el Sector Inmobiliario

Intersección entre las Transacciones de LA y el Sector ALA/CFT Regulado

- El reporte de transacciones sospechosas (RTS) debe realizarse cuando existe sospecha o motivos razonables para sospechar que los fondos son producto de LA/FT. (8)

- Las IF y las APNFD deben desarrollar y demostrar a los reguladores que cuentan con procedimientos sólidos de control y cumplimiento ALA.

Fuente: (8) Servicio de Estudios del Parlamento Europeo. 2019. "Resumen: Entendiendo el lavado de dinero a través de transacciones inmobiliarias".

Mitigación de Riesgos de LA/FT en el Sector Inmobiliario

Intersección entre las Transacciones de LA y el Sector ALA/CFT Regulado

- Las IF y las DFNBP deben llevar a cabo una DDC más detallada e intensiva, incluidas las verificaciones de KYC y la detección de PEP.
- Preparar informes regulares de cumplimiento ALA y mantener la documentación para las autoridades pertinentes.

Mitigación de Riesgos de LA/FT en el Sector Inmobiliario

Intersección entre las Transacciones de LA y el Sector ALA/CFT Regulado

- Las agencias inmobiliarias deben realizar evaluaciones exhaustivas de las transacciones inmobiliarias basadas en el perfil de riesgo. Esto puede incluir indicaciones que levantan banderas rojas.(9)

- Preparar informes regulares de cumplimiento ALA y mantener la documentación para las autoridades pertinentes.

*Fuente: Centro de **Inteligencia** Financiera, Sudáfrica. 2022. "Evaluación de los riesgos inherentes al blanqueo de capitales y financiación del terrorismo Sector Inmobiliario".*

¡Gracias!

Número de teléfono
1868-623-9667

Dirección de correo electrónico
cfatf@ cfatf.org

Sitio web
www.cfatf-gafic.org