



**Guía**  
**Análisis y Gestión de**  
**Riesgo**  
**SECTOR INMOBILIARIO Y**  
**CONSTRUCCIÓN**

## **I. Objetivo**

Orientar a los sujetos obligados no financieros sobre la identificación, evaluación y comprensión de los riesgos sectoriales mediante un enfoque basado en riesgo, los riesgos sectoriales más significativos de los sujetos obligados no financieros, en materia de blanqueo de capitales y el financiamiento de terrorismo; lo cual llevará al sujeto obligado a realizar una efectiva aplicación de los mitigantes para administrar los riesgos identificados en materia de blanqueo de capitales y el financiamiento de terrorismo.

## **II. Metodología y Criterio de Riesgo**

Los sujetos obligados no financieros deben realizar un análisis interno de riesgo de prevención de blanqueo de capitales y el financiamiento de terrorismo, atendiendo a los siguientes factores:

- Clientes.
- productos o servicios que ofrecen.
- Canales de distribución.
- Ubicación geográfica.
- Señales de alerta existentes para este tipo de actividades.
- Otros factores que surjan del análisis de riesgo interno realizado por el propio sujeto obligado no financiero.

## **III. Dirigido a las Empresas Inmobiliarias y Constructoras (Resolución No. JD-001-015)**

El presente resumen está dirigido a las a las empresas inmobiliarias y constructoras; a fin de orientarlos en el proceso de la efectiva aplicación de los mitigantes a los riesgos identificados por el sujeto obligado.

## IV. Riesgos

Factor	Justificación
Naturaleza, tamaño y complejidad del negocio	<p>El sector inmobiliario y construcción es ampliamente considerado como altamente vulnerable al abuso de LD / FT, tanto a nivel nacional como internacional.</p> <p>El acceso al sector inmobiliario es fácil y ampliamente difundido. La participación de un agente de bienes raíces proporciona a lavadores de dinero la impresión de respetabilidad y normalidad, especialmente en transacciones grandes, y es un paso más en la cadena LD / FT que frustra la detección y la investigación.</p> <p>En el caso de la Adquisición y construcción inmobiliaria, consiste en la compra y construcción de varios tipos de propiedades, desde edificios residenciales, hasta hoteles de lujo. Con este método los lavadores de dinero cumplen con el objetivo de legalizar sus ingresos, manifestando que son provenientes de sus construcciones. Bajo esta medida, también se generan operaciones inusuales en las facturas, teniendo como aliadas a constructoras y empresas distribuidoras de material.</p>
Productos / servicios	<p>El sector inmobiliario y construcción, presenta limitaciones en la gama de productos que ofrece en comparación con otros APNFD. Sin embargo, los servicios que ofrecen (viviendas, inmuebles comerciales, construcción pública, etc.) son de muy alto valor, que es atractivo para el lavador u organización criminal que espera financiar con capital ilícito como parte de la inversión y legalizar sus ingresos. Por otra parte, los agentes inmobiliarios pueden ocultar la identidad de la (s) persona (s) detrás del criminal y así limpiar efectivamente los fondos ilícitos cuando las inversiones inmobiliarias se realizan más tarde.</p>
Canales de distribución de productos / servicios	<p>Los agentes inmobiliarios ofrecen sus productos y servicios a través canales cara a cara y por medio de sistemas virtuales.</p> <p>Lo anterior puede en cierta medida ayudar a los delincuentes en ocultar la identidad del beneficiario final que disfrutan de la propiedad y/o bienes inmuebles.</p>
Tipos de cliente	<p>Los agentes inmobiliarios y de construcción, necesitan considerar el riesgo de LD / FT en relación con compradores extranjeros, fideicomisos, compañías fantasma y PEP, así como la exposición al crimen organizado grupos y ocupaciones e industrias de alto riesgo</p>
Riesgo Geográfico	<p>El acceso a servicios y actividades inmobiliarias por los no residentes es un factor que puede aumentar el riesgo de LD/FT si no hay razones genuinas para operar en Panamá.</p> <p>La compra y la venta de bienes inmuebles por parte de PEPs también aumenta riesgo de LD / FT debido a su posible exposición a fraude, soborno y corrupción. Del mismo modo, los clientes extranjeros de alto patrimonio plantean un mayor riesgo debido a los grandes montos que tienen disponibles para invertir y la facilidad de movimiento de fondos a través de bienes raíces en Panamá.</p>

## V. Mitigantes

Algunos mitigantes que podrán aplicar los sujetos obligados no financieros:

- Elaborar el manual de prevención del blanqueo de capitales, financiamiento de terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, atendiendo a la evaluación interna de riesgo realizada por el sujeto obligado, atendiendo los parámetros mínimos establecidos en la Resolución No. I-REG-001-17 de 3 de abril de 2017.
- Mecanismo de aplicación de debida diligencia a los clientes y beneficiarios finales, atendiendo a los niveles de riesgos identificados: Debida diligencia básica, debida diligencia ampliada y abstenerse establecer relaciones con el cliente y/o realizar transacciones con el cliente, en el caso que el mismo no facilite la aplicación de la debida diligencia. Adicionalmente, en este caso podrá hacer un reporte de operación sospechosa.
- Establecer mecanismo de debida diligencia ampliada a los clientes de países de alto riesgo, Personas expuesta políticamente, clientes con altos volúmenes de efectivo y aquellos que resulten de alto riesgo en sus análisis internos de riesgo. Tomar como referencia las Resoluciones emitidas por el CNBC, sobre aplicación de debida diligencia ampliada.
- Adoptar medidas que permitan actualizar y resguardar la información y/o documentación de la debida diligencia de sus clientes, aquellos de altos riesgo deben ser actualizado al menos una vez al año
- Adoptar herramientas tecnológicas que permitan agregar efectividad a las funciones de prevención del blanqueo de capitales, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, atendiendo al tamaño del sujeto obligado y la complejidad de sus actividades.
- Establecer los mecanismos para la verificación de los clientes con las listas de riesgos locales e internacionales, tales como: Las listas emitida por el CNBC, lista emitida Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, GAFI, Transparencia Internacional y la lista de Control de Activos Extranjeros emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos (OFAC).
- Capacitar de manera continua y específica en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo a sus colaboradores, a fin de que los mismos puedan tener efectividad en la aplicación de los mitigantes establecidos por el sujeto obligado.
- Establecer políticas o mecanismo de identificación de posibles operaciones sospechosas, a fin de que se realicen los análisis necesarios que permitan concluir si presta mérito para realizar un reporte de operación sospechosa, el cual debe ser remitido a la Unidad de Análisis

Financiero para la Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiamiento del Terrorismo, a través de la plataforma UAF en línea.

- Establecer controles que permitan identificar aquellas transacciones en efectivo, por un monto igual o superior a B/. 10,000.00, en una sola transacción o en una semana laboral realizado por el mismo cliente, para posteriormente realizar el correspondiente de Reporte de Transacción en efectivo a la Unidad de Análisis Financiero para la Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiamiento del Terrorismo, a través de la plataforma UAF en línea. **Tomar como referente las opciones de Declaraciones Juradas de la UAF.**