



MANUAL DE PREVENCIÓN/PROCEDIMIENTO DE LAVADO DE ACTIVOS DE ORIGEN DELICTIVO Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.

Para Corredores

Personas Físicas

Sujeto Obligado

- APELLIDO Y NOMBRE

- CUIT

- DOMICILIO



MANUAL DE PREVENCIÓN/PROCEDIMIENTO DE LAVADO DE ACTIVOS DE ORIGEN DELICTIVO Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.

INDICE

Capítulo I – Consideraciones Generales y Conceptos.....	4
1. Introducción.....	4
2. Objetivos.....	4
2.1. Difusión.....	5
3. Conceptos.....	5
3.1. Lavado de Activos.....	5
3.2. Colocación, Ensombrecimiento e Integración.....	5
3.3. Cliente.....	6
3.4. Financiación de Terrorismo.....	6
4. Disposiciones Generales.....	6
4.1. Sujetos Obligados.....	6
4.2. Unidad de Información Financiera. (UIF).....	7
4.3. Conocimiento del Cliente.....	8
4.4. Monitoreo.....	8
4.5. Operación Inusual y Sospechosa.....	8
4.6. Funcionario Público:.....	10
4.7. Confidencialidad.....	10
Capítulo II: Procedimiento.....	11
Paso 1º: Identificación y Conocimiento del Cliente.....	11
1. Documentación Requerida.....	11
2. Verificación de Inclusión de Clientes en el Listado de Terroristas.....	13



3. Legajo de Clientes-Controles y Recaudos.....	13
Paso 2º: Operaciones Inusuales	13
Paso 3º: Operaciones Sospechosas	16
Paso 4º: Conservación de la documentación	16
Capítulo III – Reporte Sistemático Mensual	16
Capítulo IV – Normas Aplicables	17

Capítulo I – Consideraciones Generales y Conceptos.

1. Introducción

La comunidad internacional ha reaccionado contra el lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo, estableciendo sistemas de prevención por medio de diversos instrumentos jurídicos.

Entre otros organismos se encuentran, a nivel internacional, el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) / (FATF), y a nivel nacional la Unidad de Información Financiera (UIF).

Este Manual pretende ser una herramienta indicativa para los Martilleros y Corredores Públicos, capaz de brindar conocimiento sobre las actividades sospechosas e informar o denunciar operaciones extrañas al mercado.

La información recopilada en este lugar tiene como referente la normativa vigente emergente de la Ley 24156 y modif. y compl. y las resoluciones de la Unidad de Información Financiera pertinentes, especialmente la Resolución 16/2012.

Ahora bien, se entiende por Lavado de Activos o de Dinero, a toda operación comercial o financiera tendiente a legalizar los recursos, bienes y servicios provenientes de actividades ilícitas, tales como venta ilegal de drogas, tráfico de seres humanos o sus órganos, venta de armas, corrupción de funcionarios públicos, y financiación del terrorismo, entre otros delitos.

La particularidad de estas operaciones de origen delictivo es que, en general, las mismas son generadas en efectivo, siendo el circuito financiero y/o inmobiliario, el lugar común para su ingreso y blanqueo, entre otros mercados.

Las operaciones que tienden a blanquear el origen de los bienes o dinero obtenidos por vías ilícitas, podrían confundirse, inicialmente, con transacciones comerciales simples.

2. Objetivos

Los Corredores, deberán estar profesionalmente comprometida en combatir activamente la realización de operaciones con recursos de procedencia ilícita. En este contexto, el presente manual pretende indicar los parámetros dentro de los cuales se

adoptarán las políticas para combatir institucionalmente el Lavado de Activos, aplicar las normativas y metodologías necesarias para la detección y reporte de Operaciones Inusuales y Sospechosas, colaborar de esta manera en los esfuerzos Nacionales e Internacionales en la lucha por la prevención del lavado de activos provenientes de actividades ilícitas.

2.1. Difusión

Ha de ser decisión primordial de los máximos responsables, prestar total colaboración y dedicación, y fijar como máxima prioridad el acatamiento total de las leyes, regulaciones y normas destinadas a prevenir el lavado de activos de origen delictivo y la financiación del terrorismo.

Por intermedio de este manual, se procede a establecer un proceso de adecuación de la normativa interna correspondiente a las leyes vigentes, a las directivas de la Unidad de Información Financiera y, de este modo lograr contar con un adecuado marco de protección frente a las maniobras destinadas al blanqueo de capitales.

Todo profesional y empleado de los sujetos que materializan las distintas operaciones, deben conocer esta política preventiva con el fin de lograr su aplicación, instrumentación y perfeccionamiento.

3. Conceptos

3.1. Lavado de Activos

Se entiende por Lavado de Activos, a toda operación comercial, financiera, tendiente a legalizar los recursos, bienes y servicios provenientes de actividades ilícitas.

En los términos del artículo 278 del código penal ,el que transfiriere, administrare, vendiere, gravare o aplicare de cualquier otro modo dinero u otra clase de bienes provenientes de un delito en el que no hubiera participado, con la consecuencia posible de que los bienes originarios o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito.

3.2. Colocación, Ensombrecimiento e Integración

A medida que los sistemas de control y prevención se han ido sofisticando las actividades de lavado también se han ido complejizando. Los procesos de lavado de dinero más usados se dividen en tres etapas: Colocación, Ensombrecimiento e Integración.

La colocación consiste en deshacerse materialmente de importantes sumas de dinero en efectivo. Para ello se colocan grandes sumas, recurriendo a la economía al pormenor o trasladándolo al extranjero.

El ensombrecimiento consiste en ocultar el origen de los productos ilícitos mediante la realización de numerosas transacciones que se amontonan dificultando el descubrimiento del origen de los bienes.

La integración es la introducción de los bienes procedentes de actividades ilegales otorgándoles apariencia de legalidad. Los métodos empleados van desde transacciones inmobiliarias hasta la constitución de empresas pantallas en paraísos fiscales y el otorgamiento de créditos simulados a éstas.

3.3. Cliente.

De acuerdo con la Unidad de Información Financiera, se adopta la definición de cliente sugerida por la Comisión Interamericana para el Control del Abuso de Drogas de la Organización de Estados Americanos (CICAD-OEA).

Siendo así se entiende como cliente todas aquellas personas físicas o jurídicas con las que se establece, de manera ocasional o permanente, una relación contractual de carácter financiero, económico o comercial. En ese sentido es cliente el que desarrolla una vez, ocasionalmente o de manera habitual, negocios con los sujetos obligados.

3.4 Financiación de Terrorismo.

Al respecto, la doctrina no ha llegado a un consenso sobre la definición del tema, los tratados internacionales y la ley nacional se limitan a describir las conductas perseguidas. La Unidad de Información Financiera en su página web indica:

“Específicamente relacionado a la represión de la financiación del terrorismo se entiende por éste el castigo de las actividades de quién o quienes a través de cualquier modalidad, directa o indirectamente, ilícita y deliberadamente, provea o recolecte fondos con la intención de que se utilicen o, a sabiendas que serán utilizados, en todo o en parte, para ese destino.”

4. Disposiciones Generales

4.1 Sujetos Obligados.

De acuerdo con la ley 25.246 el artículo 20 inciso 19 indica: *“19. LOS AGENTES O CORREDORES INMOBILIARIOS MATRICULADOS Y LAS SOCIEDADES DE CUALQUIER TIPO QUE TENGAN POR OBJETO EL CORRETAJE INMOBILIARIO;*

47 n° 529 - (B1900AJU) La Plata - Telefax n° (0221) 427-1883

E-mail: colegio@marticorba.org.ar - Página Web: www.marticorba.org.ar

INTEGRADAS Y/O ADMINISTRADAS EXCLUSIVAMENTE POR AGENTES O CORREDORES INMOBILIARIOS MATRICULADOS, deben cumplir con las disposiciones de los artículos 14; 20 bis; 21 y 21 bis de la Ley N° 25.246;”.

A su vez en el artículo 21 de la mencionada ley, se indica que los sujetos obligados mencionados en el artículo anterior deben confirmar la fehaciencia de los datos personales otorgados por sus clientes cuando éstos actúan en nombre propio, o en representación de terceros. También cuentan con la obligación de informar a la Unidad de Información Financiera cualquier actividad de sus clientes la cual pueda ser considerada como sospechosa.

4.2 Unidad de Información Financiera. (UIF)

Desde la década del noventa se crearon organizaciones públicas para combatir el lavado de activos, con asistencia del Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional. En Argentina con base en la Ley 25.246, se crea la Unidad de Información Financiera, como organismo con autarquía funcional en la jurisdicción del Ministerio de Justicia, Seguridad y Derechos Humanos.

Tiene como finalidad combatir el posible financiamiento de grupos terroristas el lavado de activos de origen delictivo, mediante el análisis, tratamiento y transmisión de la información financiera, establecida como sospechosa, supuesto en el cual pasará la investigación a las autoridades públicas competentes.

La UIF representará al Estado Nacional ante el Grupo de Acción Financiera Internacional (FATF/GAFI), el Grupo de Acción Financiera de América del Sud (GAFISUD) y la Comisión Interamericana Contra el Abuso de Drogas de la Organización de los Estados Americanos (LAVEX-CICAD-OEA).

Se asignan plenas facultades a la UIF para disponer procedimientos de supervisión, fiscalización e inspección en las oficinas de los sujetos obligados.

La mencionada entidad cuenta con la obligación de conformar un registro único con las bases de datos de los obligados de acuerdo con el artículo 20 de la Ley 25.246, como también mantener en secreto la información financiera recibida, con respecto a la identidad de los obligados.

4.3. Conocimiento del Cliente

El Conocimiento del Cliente, se trata de un aspecto fundamental de la actividad. Específicamente es el establecimiento de procedimientos y mecanismos de identificación del cliente y determinación de su actividad económica para prevenir el lavado de activos.

Con respecto a la información a solicitar por el sujeto obligado a su cliente, es imprescindible tener en cuenta la Resolución 16/2012 de la UIF, debiendo diferenciar los requisitos solicitados a los clientes personas Físicas, a las sociedades y a los organismos públicos.

La Política de Conocimiento del Cliente no debe mirarse como una actividad aislada ajena a los objetivos principales de la actividad. Por el contrario, una política efectiva de conocimiento del cliente puede servir de base para una exitosa gestión profesional y de administración del riesgo.

Conocer al cliente nos permite estar al tanto de sus características como consumidor de los servicios profesionales. Los retos del mercado actual exigen a los profesionales conocer las preferencias y los hábitos de consumo de sus clientes, toda esta información, debidamente analizada, permite personalizar y mejorar el servicio.

Ejercer la Política de Conocimiento del Cliente no solamente previene y controla la ocurrencia de operaciones de lavado de activos. Un profesional bien informado sobre la actividad económica de su cliente puede evitar otros delitos contra la entidad como el fraude.

4.4. Monitoreo

Se trata de comparar el perfil del cliente con respecto a la/s operación/es. Esta acción importa el análisis de cada operación que realiza el cliente a efectos de verificar si encuadra dentro de su perfil de cliente. En caso de detectarse desvíos, incongruencias, incoherencias o inconsistencias, se deberá profundizar el análisis de la/s operación/es con el fin de obtener información adicional que corrobore o revierta la situación planteada.

4.5 Operación Inusual y Sospechosa

Por Operación Inusual, se entenderá a aquella cuya cuantía o características, desde la óptica de las actividades comprendidas dentro de las inumbencias del profesional de Martillero y Corredor Público, que no guarda una razonable relación con el desarrollo

de las actividades declaradas por el cliente. El artículo 21 inciso 'b' de la ley 25.246, define a la Operación Sospechosa, como aquella transacción que, habiéndose considerado como inusual, de acuerdo a los usos y costumbres de la actividad que se trate, como así también de la experiencia e idoneidad de las personas obligadas a informar, resulten además, sin justificación económica o jurídica o de complejidad inusitada o injustificada, sean tentadas o realizadas en forma aislada o reiterada.

Para poder reportar una operación como sospechosa, las entidades tienen que comparar el conjunto de operaciones del cliente con su perfil. Operaciones que resultan normales para determinados clientes pueden ser completamente sospechosas para otros.

En otras palabras, las operaciones por si solas no son inusuales o sospechosas; es la relación entre la operación y la actividad económica del cliente lo que origina la inusualidad, que si no tiene una respuesta razonable se convertiría en sospechosa.

A los fines del presente Manual, se identificará a las Operaciones Sospechosas, como aquellas Operaciones Inusuales que, luego de efectuado el análisis y documentación correspondiente, permanece sin justificación económica o jurídica. Una vez confirmada esta calidad, el obligado, deberá formular el reporte de operación sospechosa a la Unidad de Información Financiera.

Empresas pantalla o vehículo: Los sujetos obligados deberán prestar especial atención para evitar que las personas físicas utilicen a las personas jurídicas como empresas pantalla para realizar sus operaciones. Deberán contar con procedimientos que permitan conocer la estructura de la sociedad, determinar el origen de sus fondos e identificar a los propietarios, beneficiarios y aquellos que ejercen el control real de la persona jurídica.

Fideicomisos: En el caso de los fideicomisos, la identificación y la licitud y origen de los fondos deberá incluir a los fiduciarios, fiduciantes, organizadores, agentes colocadores, beneficiarios y cualquier otra persona, física o jurídica, que participe de cualquier forma, directa o indirectamente, en el negocio del fideicomiso.

En el caso de los fondos comunes de inversión, la identificación y la licitud y origen de los fondos deberá incluir a la sociedad gerente, a la sociedad depositaria y a cualquier otra persona, física o jurídica, que de cualquier forma, directa o indirectamente, participe en el negocio del fondo común de inversión.

Debe procurarse establecer la identidad de las personas que resulten ser los verdaderos titulares o interesados económicos de las operaciones cuando:

- ✓ Por cualquier razón se suscitaren dudas razonables de que la persona física o jurídica que ostensiblemente celebra a su nombre y por su cuenta operaciones, no sea la verdadera interesada, dueña o titular de los valores, fondos o derechos sobre los que esas operaciones recaen.
- ✓ Los clientes o contratantes fueren personas que de manera manifiesta no tuvieran una efectiva actividad comercial, industrial, de servicios, fundaciones o asociaciones civiles, o que carecieren de personal dependiente o de locales destinados al desarrollo de su objeto social; o cuando la identidad de sus titulares económicos no pudieren ser claramente determinados, a causa de las características jurídico-formales de la persona que se trate.
- ✓ Los clientes declinen recibir la correspondencia en el domicilio declarado.

4.6 Funcionario Público:

Deberán ser objeto de medidas reforzadas de identificación de clientes, los sujetos que cumplan las funciones o cargos enumerados en la resolución UIF 50/2012, cuando se trate de sus operaciones personales.

4.7 Confidencialidad.

Dicha pauta es concordante con el artículo 21 inciso c) de la Ley 25.246 que dispone que los sujetos obligados a informar deberán “abstenerse de revelar al cliente o a terceros las actuaciones que se estén realizando en cumplimiento de la presente ley”. De esta manera, el cliente y/o terceros, no deberán ser informados que la operación llevada a cabo por ellos, está siendo analizada, y/o será reportada, como una operación sospechosa.

La existencia de uno o más de los factores descriptos en esta guía deben ser considerados como una pauta para incrementar el análisis de la transacción. Sin embargo, cabe aclarar que la existencia de uno de estos factores no necesariamente significa que una transacción sea sospechosa de estar relacionada con el lavado de activos de origen ilícito o con la financiación del terrorismo.

Capítulo II: Procedimiento

Paso 1º: Identificación y Conocimiento del Cliente

1. Documentación Requerida

1.1 Clientes Personas físicas

COMPLETAR DEL ANEXO 1: FICHA DEL CLIENTE-PERSONAS FISICAS:

nombres y apellidos completos; fecha y lugar de nacimiento; nacionalidad; sexo; estado civil; número y tipo de documento de identidad que deberá exhibir en original (se aceptarán como documentos válidos para acreditar la identidad, el D.N.I., L.C., L.E. o pasaporte, vigentes al momento de celebrar el contrato); C.U.I.L. (código único de identificación laboral), C.U.I.T. (código único de identificación tributaria) o C.D.I. (código de identificación); domicilio (calle, número, localidad, provincia y código postal); número de teléfono y profesión, oficio, industria, comercio etc. que constituya su actividad principal. Igual tratamiento se dará al apoderado, tutor, curador o representante.

1.2 Clientes Personas Jurídicas

COMPLETAR DEL ANEXO 2: FICHA DEL CLIENTE-PERSONAS JURIDICAS:

razón social; fecha y número de inscripción registral; número de inscripción tributaria; fecha del contrato o escritura de constitución; copia del estatuto social actualizado, sin perjuicio de la exhibición del original; dirección (calle, número, localidad, provincia y código postal); número de teléfono de la sede social; actividad principal realizada. Adicionalmente se solicitarán los datos identificatorios de las autoridades, del representante legal, apoderados y/o autorizados con uso de firma, que operen en el sujeto obligado en nombre y representación de la persona jurídica, cliente del mismo.

Los mismos recaudos antes indicados serán acreditados en los casos de asociaciones, fundaciones y otras organizaciones con o sin personería jurídica. Copia del último balance certificado por contador público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas que corresponda, o bien documentación alternativa que permita establecer su situación patrimonial y financiera.

1.3 Clientes Organismos Públicos

COMPLETAR DEL ANEXO 3: FICHA DEL CLIENTE-ORGANISMOS PUBLICOS:

Copia certificada del acto administrativo de designación del funcionario interviniente; Número y tipo de documento de identidad del funcionario, que deberá exhibir en original. Se aceptarán como documentos válidos para acreditar la identidad, el Documento Nacional de Identidad, Libreta de Enrolamiento o Libreta Cívica. Asimismo deberá informar su número de C.U.I.L. (código único de identificación laboral); C.U.I.T. (clave única de identificación tributaria), domicilio legal (calle, número, localidad, provincia y código postal) y teléfono de la dependencia en la que el funcionario se desempeña; d) Domicilio real del funcionario (calle, número, localidad, provincia y código postal).

1.4 Documentación Adicional Requerida

1.4.1 Persona Expuesta Políticamente VER LISTADO ANEXO 4.

COMPLETAR DEL ANEXO 5: DECLARACION JURADA-PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE:

El cliente deberá firmar Declaración Jurada su condición de PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE O NO. Si es encuadrado como tal, el Corredor deberá: Llevar a cabo un seguimiento más exhaustivo de la relación; requerir documentación que acredite el origen de los fondos que permitan realizar la operación como por ejemplo declaraciones juradas de impuestos, certificación de Contador Público certificada por el Consejo Profesional.

1.4.2 Cliente que realice operaciones que alcancen o superen la suma anual de \$ 600.000 Se deberá definir el "Perfil del Cliente":

Estará basado en la información y documentación relativa a la situación económica, patrimonial, financiera y tributaria que justifique el origen de los fondos involucrados en las operaciones que realiza. (declaraciones juradas de impuestos; copia autenticada de escritura por la cual se justifiquen los fondos con los que se realizó la compra; certificación extendida por contador público matriculado, debidamente intervenida por el Consejo Profesional, indicando el origen de los fondos, señalando en forma precisa la documentación que ha tenido a la vista para efectuar la misma; documentación bancaria de donde surja la existencia de los fondos; documentación que acredite la venta de bienes muebles, inmuebles, valores o semovientes, por importes suficientes; o cualquier otra documentación que respalde la tenencia de fondos lícitos suficientes para realizar la operación).

2. Verificación de Inclusión de Clientes en el Listado de Terroristas

Será responsabilidad de los Sujetos obligados, verificar si sus clientes han sido incluidos en las Listas de Terroristas, que son divulgadas por el Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, obteniéndose ésta información en la página web www.uif.gov.ar.

En caso de identificación positiva, se deberá “INFORMAR” a la Unidad de Información Financiera (UIF), dentro de las VEINTICUATRO (24) HORAS de producida dicha identificación. Para mantener actualizado el Listado de Terroristas podrán consultar el sitio Web de la Unidad de Información Financiera individualizado como www.uif.gov.ar

3. Legajo de Clientes-Controles y Recaudos

- ✓ Confirmar y documentar la identidad de los clientes con los que se establezca relación en el comienzo de esta, o bien en el curso de dicha relación.
- ✓ Confeccionar el legajo del cliente con toda la documentación e información requerida y detallada en los párrafos precedentes, conjuntamente con la documentación que evidencie su situación económica.
- ✓ Mantener actualizada la documentación de los legajos de Clientes. Efectuar y documentar un control de monitoreo entre las operaciones cursadas respecto de la documentación que obra en los legajos de clientes.

Paso 2º: Operaciones Inusuales

Detectar Operaciones Inusuales debiendo ser especialmente valoradas las siguientes circunstancias que se describen a mero título enunciativo:

- a) Los montos, tipos, frecuencia y naturaleza de las operaciones que realicen los clientes que no guarden relación con los antecedentes y la actividad económica de ellos.
- b) Los montos inusualmente elevados, la complejidad y las modalidades no habituales de las operaciones que realicen los clientes.
- c) Cuando transacciones de similar naturaleza, cuantía, modalidad o simultaneidad, hagan presumir que se trata de una operación fraccionada a los

efectos de evitar la aplicación de los procedimientos de detección y/o reporte de las operaciones.

d) Cuando los clientes se nieguen a proporcionar datos o documentos requeridos por los Sujetos Obligados o bien cuando se detecte que la información y/o documentación suministrada por los mismos se encuentre alterada.

e) Cuando el cliente no de cumplimiento a la presente resolución o a otras normas legales de aplicación a la materia.

f) Cuando se presenten indicios sobre el origen, manejo o destino ilegal de los fondos utilizados en las operaciones, respecto de los cuales el Sujeto Obligado no cuente con una explicación.

g) Cuando el cliente exhibe una inusual despreocupación respecto de los riesgos que asume y/o costos de las transacciones, incompatible con el perfil económico del mismo.

h) Cuando las operaciones involucren países o jurisdicciones considerados "paraísos fiscales" o identificados como no cooperativos por el GRUPO DE ACCIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL.

i) Cuando existiera el mismo domicilio en cabeza de distintas personas jurídicas o cuando las mismas personas físicas revistieren el carácter de autorizadas y/o apoderadas de diferentes personas de existencia ideal, y no existiere razón económica o legal para ello, teniendo especial consideración cuando alguna de las personas jurídicas estén ubicadas en paraísos fiscales y su actividad principal sea la operatoria "off shore".

j) Cuando las partes intervinientes en la operatoria exhiban una inusual despreocupación sobre las características de la propiedad (por ejemplo, calidad, ubicación, fecha en la que se entregará, etc.) y/o muestren un fuerte interés en la realización de la transacción con rapidez, sin que exista causa justificada.

k) Cuando la compraventa se realice con una diferencia igual o superior al TREINTA (30) por ciento del valor de ofrecimiento de venta.



- l) Cuando el Sujeto Obligado tenga conocimiento de que las operaciones son realizadas por personas implicadas en investigaciones o procesos judiciales por hechos que guardan relación con los delitos de enriquecimiento ilícito y/o Lavado de Activos.
- m) Cuando se abonen grandes sumas de dinero en cláusulas de penalización sin que exista una justificación lógica del incumplimiento contractual.
- n) Cuando se efectúen habitualmente transacciones que involucran fundaciones, asociaciones o cualquier otra entidad sin fines de lucro, que no se ajustan a su objeto social.
- ñ) Precios excepcionalmente altos o bajos, con relación a los bienes objeto de la operación.
- o) La tentativa de operaciones que involucren a personas físicas o jurídicas cuyos datos de identificación, Documento Nacional de Identidad, C.U.I.L (código único de identificación laboral) o C.U.I.T (clave única de identificación tributaria) no hayan podido ser validados, o no se correspondan con el nombre y apellido o razón social de la persona involucrada en la operatoria
- p) Cuando las operaciones se instrumenten únicamente bajo la forma de un contrato privado y no existan manifestaciones de las partes tendientes a cumplir con los trámites de inscripción y/o registración correspondientes.
- q) La cancelación anticipada de hipotecas en un período inferior a los SEIS (6) meses y su reinscripción sobre el mismo bien, sin razón que lo justifique.
- r) La inscripción, transferencia, cesión o constitución de derechos sobre bienes, a nombre de personas físicas o jurídicas con residencia en el extranjero, sin justificación.
- s) Las operaciones de compraventa sucesivas sobre un mismo inmueble, en un plazo de UN (1) año, cuando la diferencia entre el precio de la primera operación y de la última sea igual o superior al TREINTA (30) por ciento del importe declarado.

- t) Las sustituciones de deudores hipotecarios realizadas en un período inferior a los SEIS (6) meses de la respectiva inscripción, sin razón que la justifique.
- u) Contratos de alquiler a parientes o personas vinculadas, por un monto superior al nivel de alquileres común.
- v) Operaciones referidas a propiedades situadas en la Zona de Frontera para el Desarrollo y Zona de Seguridad de Fronteras establecidas por el Decreto N° 887/94, independientemente de las personas involucradas y del monto de las mismas.

La existencia de uno o más de los factores descriptos en esta guía, deben ser considerados como una pauta para incrementar el análisis de la transacción.

Los legajos de clientes con operaciones inusuales serán archivados independientemente del resto y, con un registro escrito explicativo del análisis realizado.

Paso 3º: Operaciones Sospechosas

Cuando una operación ya considerada como “inusual”, comparada con los usos y costumbres de la actividad inmobiliaria, luego de profundizado el análisis y habiendo requerido al cliente documentación que acredite su razonabilidad, continúa sin justificación económica o jurídica o de complejidad inusitada se declarará como “sospechosa” y, por lo tanto, deberá ser “INFORMADA” a la Unidad de Información Financiera (UIF), en un término no mayor a los CIENTO CINCUENTA (150) DIAS, en www.uif.gov.ar.

Paso 4º: Conservación de la documentación

Toda la documentación se conservará por el término de diez (10) años desde la finalización de la operación.

Capítulo III – Reporte Sistemático Mensual

AUN NO REGLAMENTADO

Capítulo IV – Normas Aplicables

- ✓ Código Penal - Ley 25.246 (10/05/2000): Encubrimiento y Lavado de Activos de origen delictivo.
- ✓ Ley 26.683 (21/06/2011) – Modificatoria de la Ley 25.246.
- ✓ Ley 26.734 (28/12/2011) – Modificatoria de la Ley 25.246.
- ✓ Decreto 290/07 (29/03/2007) – Modificatoria de la Ley 25.246.
- ✓ Decreto 1936/10 (14/12/2010) – Modificatoria de la Ley 25.246.
- ✓ Resolución UIF 125/2009 y 28/2012 – Prevención del Terrorismo.
- ✓ Resolución UIF 52/2012 – Personas Expuestas Políticamente.
- ✓ Resolución UIF 50/2011 – Registración de Sujetos Obligados.
- ✓ Resolución UIF 51/2011 – Reporte de Operaciones Sospechosas on line
- ✓ Resolución UIF 16/2012 – Agentes o Corredores Inmobiliarios Matriculados.
- ✓ Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) – Las cuarenta recomendaciones.