UAF NICARAGUA

EVALUACIÓN

DE RIESGOS DE LA/FT/FP

PARA EL SECTOR DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO

Managua, Nicaragua | Rotonda Centroamérica, 700 metros al Oeste | + 505-22558333

www.uaf.gob.ni

ÍNDICE

1. Glosario 2
2. Resumen Ejecutivo 5
3. Introducción 6
4. Metodología 7
5. Descripción general del sector 8
5.1. Origen, evolución y marco regulatorio del sector de corredores de bienes raíces 8
5.2. Contexto sector de corredores de bienes raíces supervisados por la UAF 12
5.3. Implementación del cuestionario de información contextual 13
6. Resultados 31
6.1. Eventos de riesgo de LA/FT/FP identificados en el sector 31
6.2. Incidencia de la comprensión de los riesgos de LA/FT/FP en las debilidades identificadas y envíos de ROS del sector. 31
6.3. Identificación y evaluación de los eventos de riesgo de LA/FT/FP del sector 33
6.4. Eventos de riesgos correspondientes a Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo y a la Proliferación 37
7. Conclusiones 43
8. Recomendaciones 45
9. Referencias 46
10. Anexos 48
Anexo 1. Cuestionario de información contextual aplicado al sector. 48
Anexo 2. Lista de participantes de las mesas de trabajo. 51
Anexo 3. Temáticas abordadas en las mesas de trabajo. 51
Anexo 4. Amenazas y vulnerabilidades identificadas en el sector. 52
Anexo 5. Parámetros numéricos y cualitativos de medición. 53
Anexo 6. Señales de alerta. 54

1. Glosario

Agente de Bienes Raíces: Es la persona natural que realiza su función por cuenta de un corredor de bienes raíces, quien es su autoridad responsable y por lo que obtiene una retribución por sus servicios en las condiciones previamente acordadas con aquél.

ALA/CFT/CFP: Anti Lavado de Activos, Contra el Financiamiento al Terrorismo y Contra el Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

Amenaza: Es una falta o un delito que promete un mal futuro, ilícito o peligro inminente, que surge, de un hecho o acontecimiento que aún no ha sucedido. También amenaza puede ser una persona o grupo de personas, objeto o actividad con potencial para causar daño, por ejemplo, al estado, a la sociedad, a la economía, etc. En el contexto del LA/FT, esto incluye a delincuentes, grupos terroristas, sus facilitadores y sus fondos, como también las actividades de LA/FT pasadas, presentes y futuras.

APNFD: Actividades y Profesiones No Financieras Designadas.

BCN: Banco Central de Nicaragua.

CANIBIR: Cámara Nicaragüense de Corredores de Bienes Raíces.

Contratante: Es la persona natural o jurídica que se vincula con corredor de bienes raíces, directamente o por medio de un agente de este último, con el fin de celebrar un negocio jurídico de bienes raíces.

Contrato de corretaje: Es el acuerdo de voluntades entre el contratante y el corredor para realizar un negocio jurídico de bienes raíces. La naturaleza jurídica del contrato de corretaje es comercial y se caracteriza porque es consensual, bilateral, sinalagmático y engendra obligaciones puras y simples para las partes. Su finalidad es procurar en nombre y representación del dueño o apoderado, la celebración de una contratación sobre un bien inmueble de su propiedad o administración legal, bajo la figura jurídica de: arrendamiento, compraventa, permuta, préstamo, hipoteca, entre otros.

Cliente: Persona natural o jurídica, sea esta nacional o extranjera, para la que un Sujeto Obligado realiza operaciones. Son considerados clientes habituales aquellos que establecen una relación de servicios, contractual o de negocios con el Sujeto Obligado, con carácter de permanencia, habitualidad, recurrencia o de tracto sucesivo. Son clientes ocasionales quienes utilicen los servicios que brinda un Sujeto Obligado, ya sea una sola vez o en forma ocasional no recurrente.

Corredor de Bienes Raíces: Es la persona natural o jurídica intermediaria entre el propietario o apoderado de un bien inmueble y una o más personas interesadas en adquirir o enajenar el bien mismo, con el fin de celebrar un negocio jurídico de bienes raíces.

Debida Diligencia del Cliente: Conjunto de medidas aplicadas por los Sujetos Obligados para identificar a las personas naturales y jurídicas con las que establecen y mantienen o intentan establecer relaciones de negocio o servicio, incluyendo la obtención, verificación y conservación de información actualizada y completa sobre el origen y la procedencia de los activos, fondos o ingresos de estas, sus patrones de operaciones, los

productos y servicios a los que acceden y sus beneficiarios finales. Para efectos de este informe, se hará referencia a este concepto como "DDC".

DGCIP: Dirección General Centralizadora de Información y Prevención.

Enfoque Basado en Riesgo: Es el establecimiento y adopción de medidas proporcionales a los riesgos asociados al LA/FT/FP, como resultado de su identificación, evaluación y comprensión. Para efectos de este informe, se hará referencia a este concepto como "EBR".

ERS: Evaluación de Riesgo Sectorial.

Finca: Desde el punto de vista registral, finca es todo lo que abre folio en el Registro.

GAFI: Grupo de Acción Financiera Internacional.

GAFILAT: Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica.

IEM: Informe de Evaluación Mutua.

ISO 31000 2018: Norma internacional sobre la gestión de riesgos. Establece principios que deben adoptarse para administrar los riesgos efectivamente, recomienda el desarrollo, implementación y mejoramiento continuo de un marco en que se desarrolle el proceso de la gestión del riesgo y describe el proceso sistemático y lógico de la gestión del riesgo.

LA/FT/FP: Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

MIFIC: Ministerio de Fomento, Industria y Comercio.

OSFL: Organizaciones Sin Fines de Lucro.

OCDE: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico.

PEP: Personas Expuestas Políticamente.

Permuta: Contrato por el que se entrega una cosa a cambio de recibir otra.

Perfeccionamiento de un contrato: Momento en el que éste inicia su existencia, validez y vigencia, siendo vinculante desde ese instante para las partes que lo han suscrito.

Propiedad: El derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes.

Riesgo de LA/FT/FP: Es la introducción de productos de los delitos precedentes de LA y fondos destinados a apoyar el terrorismo y la proliferación, en los Sujetos Obligados, como resultado de procesos internos, personas y sistemas que tienen fallos o son inadecuados o de eventos externos.

ROS: Reporte de Operaciones Sospechosas.

Regulador Prudencial: Es la autoridad encargada de la regulación del ejercicio de la actividad o sector respectivo. Esto abarca el licenciamiento o expedición de autorización para llevar a cabo la actividad, así como también la supervisión, monitoreo y sanción en función del cumplimiento de las normas que regulan la actividad.

Señales de Alerta: Son hechos, conductas, comportamientos transaccionales, situaciones especiales, referencias, avisos, indicios o banderas rojas que deben ser analizadas en combinación con otros indicadores, factores, criterios e información disponible, a fin de descartar o determinar razonable y tempranamente la posible presencia de operaciones inusuales y/o sospechosas de LA/FT/FP, conforme lo establece la Resolución N.° UAF-N-020-2019.

Vulnerabilidad: Son aspectos que pueden ser explotadas mediante la amenaza o que pueden apoyar o facilitar sus actividades. En el contexto de la evaluación del riesgo de LA/FT/FP, contemplar las vulnerabilidades como algo distinto de la amenaza significa centrarse, por ejemplo, en los factores que representan debilidades en los sistemas o controles ALA/CFT/CFP o en determinadas características de un país. Las vulnerabilidades también pueden incluir las características de un determinado sector, un producto financiero o tipo de servicio que los hacen atractivos a los fines del LA o FT/FP.

UAF: Unidad de Análisis Financiero.

UIF: Unidad de Inteligencia Financiera.

2. Resumen Ejecutivo

La Unidad de Análisis Financiero (UAF) en aras de fortalecer el Sistema Nacional ALA/CFT/CFP y previendo que la actividad reguladora y supervisora representa un papel fundamental en la protección del sistema financiero y no financiero sobre el uso indebido por parte de delincuentes y terroristas, asumió el proceso de evaluaciones sectoriales de riesgo, como medida necesaria en profundizar el nivel de comprensión de los riesgos particulares e implementar políticas eficaces para su mitigación y la ejecución de supervisiones efectivas basadas en riesgos.

El presente informe es el resultado final del proceso de evaluación sectorial de riesgo de LA/FT/FP de corredores de bienes raíces regulados y supervisados por la UAF en materia ALA/CFT/CFP y en el contexto de su elaboración se ha visto fortalecida, teniendo como referencia la actualización de las Evaluaciones Nacionales de Riesgos de LA (ENR LA) y FT/FP (ENR FT/FP) de Nicaragua aprobadas por el Consejo Nacional ALA/CFT/CFP en el presente año. En el proceso de dichas evaluaciones se conformaron mesas de trabajo en las que participaron actores vinculados a la actividad antes referida.

Para su ejecución se recolectó información general, operativa, financiera y de gestión de riesgos de LA/FT/FP aportada por Sujetos Obligados del sector, funcionarios del Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC) y de la Cámara Nacional de Corredores de Bienes Raíces (CANIBIR); así como de auditores externos expertos en materia de PLA/FT/FP y personal de las áreas operativas de la UAF.

Considerando que a nivel mundial se continúan tomando las medidas en el contexto de la crisis sanitaria, se utilizaron mecanismos de trabajo bajo modalidad virtual en las mesas de trabajo con el objetivo de identificar los eventos de riesgos de LA/FT/FP y medirlos con base a su probabilidad de ocurrencia y su impacto, como su tratamiento.

La UAF como parte de las líneas de acción enmarcadas en el proceso de seguimiento a Nicaragua, se propuso realizar la Evaluación de Riesgo Sectorial (ERS) del sector de corredores de bienes raíces; con el fin de aportar insumos necesarios para la mitigación de los riesgos de LA/FT/FP; a través de los sectores, conforme los procedimientos establecidos en la metodología aprobada para llevarlos a cabo, cuyas fases se describen en el numeral 4 de este informe.

El presente estudio realiza una descripción de las principales amenazas y vulnerabilidades que enfrenta el sector de bienes raíces; posterior se identifican los riesgos, causas, su impacto y probabilidad de ocurrencia, que son integrados en la matriz de riesgo. Finalmente, se establecen las propuestas de recomendaciones que permitirán mitigar los riesgos de LA/FT/FP identificados, mediante la implementación de los procesos de divulgación al sector e implementación del EBR en los procedimientos de PLA/FT/FP.

Como resultado del presente estudio se identificaron 16 eventos de riesgos de LA/FT/FP para el sector de corredores de bienes raíces, de estos 4 de alto riesgo, 10 de medio y 2 en bajo; resultando, que, a nivel general, el sector presenta un riesgo **medio** de LA/FT/FP.

Asimismo, se lograron identificar 20 amenazas y 12 vulnerabilidades para el sector (Anexo 4). Lo que permitirá la aplicación de medidas enfocadas en riesgo y de esta forma priorizar los recursos aplicados para mitigar los riesgos mayores.

3. Introducción

Es relevante tener presente que los riesgos de LA/FT/FP son flagelos que están presentes en todas las economías; por tanto, la probabilidad que el riesgo se materialice y se convierta en un problema, nunca será nula. Por lo anterior, las autoridades competentes para evitar que esto suceda, deben identificar, evaluar y comprender los riesgos a nivel nacional, sectorial e individual.

Con base en lo reglamentado en el artículo 20 del Decreto N.° 14-2018 "Reglamento de la Ley N.° 976" "Ley de la UAF", y en aras de establecer disposiciones administrativas acordes al entorno socioeconómico de los Sujetos Obligados bajo su regulación, la UAF, ha desarrollado la evaluación de riesgo de LA/FT/FP del sector de corredores de bienes raíces que supervisa en materia de Prevención del LA/FT/FP y los resultados se sustentan en el presente informe.

De acuerdo con el artículo 9, numeral 3, literal f) de la Ley No. 977 "Ley Contra el Lavado de Activos, del Financiamiento del Terrorismo y del Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (Ley Contra el LA/FT/FP)", establece a los corredores de bienes raíces como Sujetos Obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) directamente y sin poder aducir reserva o sigilo de tipo alguno, las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades bajo la forma de Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD) en cuanto al sector referido en este informe.

De acuerdo con lo establecido en el literal b) de la Ley No. 602, se define al Corredor de Bienes Raíces" como: la persona natural o jurídica intermediaria entre el propietario o apoderado de un bien inmueble y una o más personas interesas en adquirir o enajenar el bien mismo, con el fin de celebrar un negocio jurídico de bienes raíces.

El efecto de la globalización y el uso de las nuevas tecnologías, junto a las regulaciones rigurosas para el sector de las APNFD, hacen que los criminales diversifiquen sus esquemas de LA/FT/FP, aprovechando la falta de conocimiento de algunas actividades, como la del sector que fue objeto de estudio, por lo que, es preciso que la UAF implemente sistemas de gestión de riesgos de LA/FT/FP que incluyan la contextualización del sector acorde a las exigencias de la legislación nacional e internacional; así como, proteger los intereses del Estado en su conjunto y determinar las medidas de mitigación necesarias.

La UAF conforme lo dispuesto en los artículos 5, numeral 5 y 16 de la Ley 976 "Ley de la Unidad de Análisis Financiero" y artículo 30 de la Ley No. 977 "Ley Contra el LA/FT/FP", tiene la facultad de supervisar el cumplimiento y con un Enfoque Basado en Riesgos las obligaciones de prevención del LA/FT/FP establecidas en el marco jurídico aplicable a los Sujetos Obligados que se encuentren dentro de su ámbito de competencia.

En el presente informe, se recopilan los resultados de la información producto de la identificación de riesgos de LA/FT/FP a los que podrían estar expuestos los corredores de bienes raíces; esta etapa se desarrolló con la colaboración de seis (6) comercios inscritos en el registro de Sujetos Obligados de la UAF, quienes aportaron información general, financiera, operativa y de gestión de riesgos, la que fue obtenida a través de la aplicación de un cuestionario de información contextual, con el cual se logró realizar inferencia para conocer el comportamiento de este sector en los años 2019 y 2020.

4. Metodología

La metodología para la realización de la presente evaluación de riesgo sectorial de LA/FT/FP de corredores de bienes raíces, se realizó a manera de investigación debido a que no hay estudios análogos precedentes, y se enfocó en identificar cuáles son los riesgos de LA/FT/FP a los que están expuestos los Sujetos Obligados que conforman este sector. Para este fin se consideró el concepto planteado en la Norma ISO 31000:2018, que define evaluación de riesgo como la identificación, análisis y medición de los eventos de riesgo compuesto por amenazas y vulnerabilidades.

Los objetivos que persigue son: (i) identificar y comprender los riesgos de LA/FT/FP del sector, identificando sus causas; (ii) valorar los riesgos identificados en función de su probabilidad e impacto; y (iii) coadyuvar al sector de corredurías de bienes raíces con el conocimiento de los riesgos a los que están expuestos.

Para efectos del presente estudio, se definió el Riesgo Operacional de LA/FT como, "la introducción de productos de delitos precedentes de LA y fondos destinados a apoyar el terrorismo, como resultado de procesos internos, personas y sistemas que tienen fallos o son inadecuados, o de eventos externos". Esta definición se retomó del concepto de Riesgo Operacional del Comité de Basilea y de lo que establece el GAFI como Amenazas y Vulnerabilidades en su Guía de Elaboración de una Evaluación Nacional de Riesgo de LA/FT.

Se trabajó con una muestra de seis (6) Sujetos Obligados registrados en la categoría de "corredores de bienes raíces"; de estos, uno (1) se encontró sin datos que reportar al momento de elaboración y conclusión del presente informe.

El estudio inició como exploratorio; sin embargo, de acuerdo con los objetivos planteados y la conceptualización de Riesgo Operacional de LA/FT, el alcance se extendió a explicativo, ya que se procuró identificar causas o eventos de riesgo de LA/FT/FP que pueden presentarse en el sector.

Por la naturaleza de los delitos financieros de LA/FT/FP, se realizó con un enfoque mixto y retrospectivo, es decir, se tomó en cuenta información cualitativa y cuantitativa, para tener un ángulo integral de los riesgos de LA/FT/FP del sector, por lo que se utilizaron herramientas prácticas y concretas que permitieron la recolección y análisis de información.

El método y el enfoque planteado para el estudio, conllevó a que su diseño se realizara en dos fases:

1. La recolección de información cualitativa y cuantitativa mediante: requerimientos de información a los corredores de bienes raíces registrados en la UAF a través de cuestionarios estructurados (Anexo 1) conforme al modelo propuesto; estudios y documentos emitidos por el GAFILAT, de UIF de algunos países Iberoamericanos (Colombia, Perú, Chile) y de España; leyes nacionales referente a la actividad de bienes raíces; evaluaciones nacionales de Nicaragua y Panamá; estudios sectoriales de instituciones relevantes nacionales; e informes de organismos internacionales como la OECD.

2. El análisis de información, que a su vez se subdividió en dos etapas:

2.1. La identificación de los eventos de riesgo en dos fases: en la primera, la UAF pre identificó algunos de ellos basándose en literatura en la materia y la operatividad del sector, experiencias derivadas de los procesos de supervisión in situ realizados por la UAF y la información contextual del sector. En la segunda, se realizaron mesas de trabajo virtuales conformadas por funcionarios de autoridades competentes, oficiales de cumplimiento del sector y auditores externos con vasta experiencia en materia ALA/CFT/CFP; quienes confirmaron o descartaron los eventos de riesgo preidentificados, identificaron sus posibles causas y nuevos eventos de riesgo a partir de la discusión de una serie de temáticas (Anexo 3).

2.2. La evaluación de los eventos de riesgo se realizó a través de una matriz de riesgo desarrollada y diseñada por la UAF, midiendo la probabilidad e impacto, basados en parámetros numéricos y cualitativos creados para este fin (Anexo 5). Las mediciones se analizaron mediante las experiencias y conocimientos de los integrantes de las mesas de trabajo virtuales, luego las calificaciones de cada mesa se introdujeron en la matriz de riesgo para obtener la asignación ponderada del nivel de riesgo para cada evento.

5. Descripción general del sector

5.1. Origen, evolución y marco regulatorio del sector de corredores de bienes raíces

El concepto de propiedad y la necesidad de esta surge desde tiempos muy remotos. Podemos iniciar estableciendo que la propiedad es “el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes” (art. 615 del Código Civil). La evolución del concepto/figura de propiedad se puede observar desde los tiempos de la Colonia quienes nos heredaron la figura de la propiedad.

En 1824, la Constitución y la Legislación subsiguiente pusieron en marcha un amplio conjunto de reformas, entre ellas el Reordenamiento de la Propiedad de la Tierra, que en un principio debía operarse en el sentido de desarrollar la propiedad privada sin tocar las tierras comunales. Entre 1831 y 1838, hubo conflictos en las estructuras sociales, entre estos, los propietarios encabezaron luchas políticas originados por las confiscaciones de propiedades.

Entre 1857 y 1870, la propiedad se caracterizó como una "Hacienda Tradicional", es decir, grandes latifundios heredados desde los tiempos de la Colonia y su función principal era la de servir de respaldo para la ubicación social de sus propietarios. El control político y económico estaban vinculados a la capacidad de ser o no ser propietarios. Entre 1879 y 1888, el panorama comienza a variar en muchos aspectos, la propiedad, por ejemplo, que daba respaldo social, comienza a ser vista como un elemento de alto valor económico, entonces se crean los registros de propiedad para garantizar la propiedad de la tierra, debido a las exigencias que trajo como consecuencia el cultivo de café experimentado.

En 1877, Pedro Joaquín Chamorro, presidente de la República promulgó la Ley Agraria, la cual estaba dirigida en contra de las propiedades de los campesinos, de las que estaban siendo desalojados, lo cual ocasionó en 1881, la guerra de las comunidades indígenas contra el gobierno oligárquico de Joaquín Zavala.

Esta y otras leyes y decretos emitidos durante los gobiernos conservadores en el siglo pasado promovían formalmente el proceso de apropiación latifundaria individual.

De 1893 a 1909, José Santos Zelaya consolidó la incorporación de inmensas porciones de tierras ociosas o subutilizadas a la producción cafetalera mediante la expropiación de la propiedad eclesiástica, la abolición del sistema de manos muertas y la venta de propiedades nacionales. Las expropiaciones de tierra parecen iniciarse a partir de 1838 y se extiende de manera ininterrumpida hasta 1906.

El 30 de marzo de 1917 se emitió la Ley agraria, que viene a ser igual al decreto dado por el régimen de Zelaya el 19 de marzo de 1895, siendo este último más negativo dado que elimina el último vestigio de propiedad comunal que había en las comunidades indígenas ya que autorizó su división y venta. Esta ley de 1917 fue más bien un conjunto de normas reglamentarias sobre denuncios de tierras baldías, medidas de tierras y otras disposiciones que no mejoró en nada la condición de los campesinos, más bien permitió que una serie de potentados adquirieran terrenos nacionales donde posiblemente se abrirían rutas de comunicación.

La ley de 1929 prohíbe la venta de tierras nacionales, pero no se prohíbe la explotación de estas tierras, o sea, que es legalmente permisible fincarse en ellas. Esta ley ultra capitalista y antisocial, marco un retroceso en el desarrollo agrario, pues los centenares de colonos y desafiando los obstáculos de la naturaleza, hacían producir sus tierras, se miraban desamparados de poder adquirir las tierras que ellos mismos cultivaban, a más que el Estado, en cualquier momento podría reivindicarlas. Se acentuó la influencia que los grandes terratenientes y burgueses ejercían sobre los campesinos débiles. Millares de estos radicados en Jinotega, Estelí, Matagalpa, Chontales, Rivas, Managua, León, y Chinandega que carecían de escrituras, créditos bancarios o alguna conexión o vínculo que afianzara su posesión, fueron desplazados por los poderosos.

Durante la era de Somoza se promulgaron varios decretos con el fin de acumular riquezas y aumentar el patrimonio de este mismo (Somoza). El decreto 797 “Ley de Reforma Agraria” fue publicado en la Gaceta "Diario Oficial" número 85 del 19 de abril de 1963 y en su artículo 26 establece cuando un particular de manera excepcional puede ser expropiado, aunque su propiedad este cumpliendo su función social. Es en el caso de evidente interés social, declaración que deberá hacerse por la autoridad competente con audiencia del interesado. Este decreto también establece que las tierras de particulares no cumplen su función social o sea que son afectables, cuando no sean explotadas directamente por el propietario durante dos años consecutivos.

Lo anterior provocó que los propietarios, para no caer en ese causal, arrojasen a los campesinos arrendadores de sus tierras, lo cual agravó el problema y creó conflictos cuyas dimensiones llegaron a homicidios y asesinatos en el campo. Apoyados legalmente los propietarios en conflicto con los poseedores, lanzaban o expulsaban a los campesinos con el auxilio de la GN (Guardia Nacional) y los jueces.

En julio de 1981se inició “El Plan de la Reforma Agraria” cuyo objetivo era brindar acceso a la tierra al campesino pobre; así el 19 de julio de 1981 se promulga la "Ley de Reforma Agraria", Decreto N.° 782.

En el marco de la guerra de agresión impuesta a Nicaragua (desde estos años) para frenar y dar respuesta a las situaciones planteadas fue necesario reformar la "Ley de Reforma Agraria" y es reformada el 17 de enero de 1986 con la "Ley N.° 14".

Con esta nueva reforma se hizo necesario constituir fondos de tierra que no implicaran acelerar las expropiaciones, el cual se inclinó por la adquisición de propiedades por la vía de la compraventa en efectivo y las permutas; en consecuencia, una parte significativa del fondo de tierra tuvo su origen en permutas o cambios de propiedades entre el estado y propietarios privados y en compraventa cuyo pago se efectuó en metálico y/o con bienes de capital.

El 9 de enero de 1987 es promulgada la nueva Constitución Política de Nicaragua por medio de la cual se concibe y desarrolla un plan masivo de ordenamiento de la tenencia de la tierra, significa la ejecución de un Plan Extraordinario de Titulación. El 30 de marzo de 1990 se promulga la Ley N.° 85 "Ley de Transmisión de la Propiedad de Viviendas y otros inmuebles pertenecientes al Estado y sus Instituciones", mediante esta ley "el Estado garantizaría el derecho de propiedad, según lo expresa el artículo 1ro., de todo nicaragüense que, al 25 de febrero de 1990, ocupada por asignación, posesión, arriendo o cualquier forma de tenencia, casa de habitación propiedad del Estado y sus instituciones...".

De igual manera y con ánimos de seguir con la misma línea del Estado de dictar medidas para transferir el dominio de viviendas propiedad del Estado y de otras instituciones públicas, a numerosos grupos de pobladores y para ampliar la protección legal a los ocupantes; así como seguir lo establecido en la Constitución de 1987, de reconocer a los nicaragüenses el derecho a una vivienda digna, cómoda y segura y compromete al Estado a la realización de este derecho; se promulgaron varias leyes, entre ellas: Ley N.° 86 "Ley Especial de Legalización de Viviendas y Terrenos" y Ley N.° 88 "Ley de Protección a la Propiedad Agraria".

Luego del cambio de gobierno en 1990, se crea la instancia administrativa "Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones" mediante el decreto 11-90. Contra dicho Decreto fue interpuesto un Recurso de Amparo que la Corte Suprema de Justicia en 1991 resolvió declarándolo parcialmente inconstitucional en lo referente a los casos en que involucraban intereses particulares contrarios.

Con el propósito de remediar esta situación se elaboró la Ley 130, mediante la cual proponía expropiar, las propiedades usurpadas, pasándolas al Estado para que éste pudiera devolverlas a los verdaderos propietarios. Sin embargo, esta Ley fue vetada por el ejecutivo, para hacer posible el cumplimiento pleno de las Leyes 85, 86, y 88, el veto fue aprobado por la Asamblea Nacional. A partir de 1991 y en aras de fortalecer estas últimas leyes se emitieron los siguientes decretos: Decreto 35-91 creando una instancia administrativa que denominó OOT (Oficina de Ordenamiento Territorial) para "coadyuvar en el ordenamiento de la propiedad inmueble al tenor de las leyes vigentes"; Decreto 36-91 "Impuesto sobre Bienes Inmuebles"; Decreto 51-92 "Creación de la Oficina de Cuantificaciones de Indemnizaciones (OCI)".

Luego de estos se promulgaron dos leyes más durante este período ante los reclamos de los confiscados y su resistencia en aceptar un finiquito, a cambio de valores de tan poco precio y la presión política ejercida por el Gobierno de los Estados Unidos de América; la Ley N.° 180 "Ley Especial de Valorización de Bonos de Pago por Indemnización"; y la Ley N.° 209 "Ley de Estabilidad de la Propiedad".

Esta última ley fue derogada por el artículo 108 de la Ley N.° 278 "Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria", publicada en la Gaceta N.° 239 del 16 de diciembre de 1997 (durante el período de otro gobierno), quedando vigente lo dispuesto en los artículos 20, párrafo 3° sobre Clubes Sociales, 22, 23, y 24 sobre el Impuesto de Bienes

Inmuebles y 46 de la misma ley. Luego la Ley 309, "Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Espontáneos". Estas dos leyes 278 y 309, fueron de gran importancia debido a que ellas regularon la cuestión de la propiedad un tema que había sido muy controversial y conflictivo en el pasado.

Con estos antecedentes y debido a la poca información que se tiene sobre la actividad de corredores de bienes raíces, se puede inferir que luego del año 2000, ya con la regulación de las propiedades en Nicaragua, inicia esta actividad con el fin de actuar como intermediarios y ayudar en el proceso de adquisición de propiedades.

Así es como el 29 de mayo de 2007 es aprobada la Ley 602 "Ley de Correduría de Bienes Raíces" con el objetivo de regular la actividad de comercio de bienes raíces. Mediante esta Ley de Correduría de Bienes Raíces de Nicaragua, se creó la Comisión Técnica de Bienes Raíces la que se encuentra adscrita al Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC); siendo esta la entidad facultada para otorgar, fiscalizar, suspender y cancelar las licencias de los corredores de bienes raíces.

En este sentido, en cumplimiento a lo preceptuado en:

1. La Ley No. 602 "Ley de Correduría de Bienes raíces de Nicaragua".
2. El reglamento No. 94-2007 a La Ley 602.
3. El Código de Ética para los Corredores.
4. El reglamento Interno de la Comisión Técnica de Bienes Raíces.

El MIFIC según marco jurídico vigente, ya es el regulador prudencial para el sector de Bienes Raíces.

De acuerdo a tabla 8 del IEM-2017, Nicaragua establecía un registro de 22 corredores de bienes raíces que requería registrar, cuya información establecía un registro de 9 entidades, sin embargo, el informe generó una nota en relación a que no existía facultad para que la UAF incluya a otros Sujetos Obligados fuera de la Ley 793, pero que habían sido registrados ante la UAF como Sujetos Obligados bajo un enfoque de "registro voluntario", asimismo no existía facultad para que la UAF supervisara a las APNFD que se encuentran por fuera de la Ley 793 como era el caso de los corredores de bienes raíces, sin embargo, en la práctica lo realizaba.

Posterior para fortalecer las deficiencias determinadas por el GAFILAT en su proceso de evaluación y es que de acuerdo con la Ley 977 (Art. 9), Nicaragua designó a las siguientes autoridades para las APNFD que deben estar sujetas a supervisión, y las faculta para establecer disposiciones administrativas en cumplimiento con la ley. La UAF es la autoridad encargada de supervisar:

a) Casinos
b) Corredores de bienes raíces
c) Comerciantes de metales y piedras preciosas
d) Comerciantes de vehículos
e) Proveedores de servicios fiduciarios

Como podemos denotar en cuanto al literal b) Corredores de bienes raíces, es que se aborda en el presente informe todo lo referido a este sector, con el fin de determinar medidas supervisoras basadas en riesgo de LA/FT/FP. A continuación, se muestra la evolución para el fortalecimiento del marco normativo aplicable a los sectores APNFD y de manera particular al de Corredores de bienes raíces:

Tabla N.° 1: Evolución normativa de la UAF para el sector

Disposiciones	Ámbito de aplicación
UAF-DIR-001/2013	Establecía todas las obligaciones para los sectores y la inclusión de las IFIM (fuera de la regulación de la CONAMI), las empresas de arrendamiento financiero, factoraje y servicio fiduciario.
UAF-N-007-2016	Derogaba a la Resolución UAF-DIR-001/2013. Estableció la inclusión de sectores adicionales tales como corredores de bienes raíces, comerciantes de metales, piedras preciosas, obras de arte, comerciantes de vehículos nuevos o usados entre otros.
UAF-N-008-2016	Normativa de Oficiales de Cumplimiento Designados para la Prevención, Detección y Reporte de Actividades Relacionadas con el LA/FT/FP.
UAF-N-009-2016	Normativa de PLA donde se contemplaban obligaciones para los corredores de bienes raíces.
Ley No. 976	Ley de la UAF.
Ley No. 977	Ley Contra el LA/FT/FP.
UAF-N-015-2018	Deja sin efecto la Resolución UAF-N-009-2016. Establece que las medidas y procedimientos preventivos establecidos en esa Resolución, debían ser reforzados y actualizados, integrando disposiciones y materiales que tengan mayor contenido orientativo y faciliten a las Actividades y Profesiones No Financieras la evaluación de sus riesgos, la aplicación eficiente de medidas de debida diligencia de conocimiento y el reporte de operaciones sospechosas.
UAF-N-017-2019	Deja sin efecto la Resolución UAF-N-008-2016. Normativa de Oficiales de Cumplimiento supervisados por la UAF, designados para la Prevención, Detección y Reporte de Actividades Relacionadas con el LA/FT/FP.
UAF-N-020-2019	Deja sin efecto la Resolución UAF-N-015-2018. Normativa de prevención, detección y reporte de actividades relacionadas con el LA/FT/FP a través de actividades y profesiones no financieras designadas - cuyo objeto fue establecer las obligaciones de prevención, detección, y reporte de actividades potencialmente vinculadas al LA/FT/FP y delitos precedentes asociados al LA, que deberán ser implementadas por las Actividades y Profesiones No Financieras calificadas como Sujetos Obligados en la Ley N.° 977. En este listado se incluye al sector de "corredores de bienes raíces".

5.2. Contexto sector de corredores de bienes raíces supervisados por la UAF

De acuerdo con lo establecido en la Recomendación 28, Regulación y supervisión de las APNFD, en la que se establece que los países deben asegurar que las demás categorías de APNFD estén sujetas a sistemas eficaces para el monitoreo y asegurar el cumplimiento de los requisitos ALA/CFT/CFP. Esto debe hacerse de acuerdo con el riesgo identificado. Ello puede ser ejecutado por: a) un supervisor o por b) un organismo autorregulador (OAR) apropiado, siempre que dicho organismo pueda asegurar que sus miembros cumplan con sus obligaciones para combatir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y a la proliferación.

El supervisor o el OAR debe también: a) tomar las medidas legales o normativas necesarias para prevenir que los criminales o sus asociados tengan, o sean el beneficiario final de, o que tengan una participación significativa o mayoritaria en, o que ostenten una función administrativa, por ejemplo, evaluando a las personas con base en un examen de capacidad e idoneidad "fit and proper"; y (b) tener sanciones efectivas, adecuadas

y disuasivas de acuerdo con la Recomendación 35, Sanciones, para contrarrestar el incumplimiento de los requerimientos de ALA/CFT/CFP.

De acuerdo con la Ley N.° 977 "Ley contra el LA/FT/FP" se establece en el artículo 9, numeral 3, literal f) como Sujetos Obligados a los Corredores de bienes raíces. Asimismo, en el artículo 2, numeral 2 de la Resolución UAF-N-020-2019 "Normativa de Prevención, Detección y Reporte de Actividades relacionadas con el LA/FT/FP a través de las actividades y profesiones no financieras designadas", dispone todas las obligaciones en materia de PLA/FT/FP a los que provean el servicio. En dichas regulaciones se establecen medidas para evaluar los riesgos individuales de LA/FT/FP, DDC, reportes, identificación del beneficiario final, entre otras.

5.3. Implementación del cuestionario de información contextual

Como parte de la etapa de recolección de información para la realización de la Evaluación de Riesgo del sector de corredores de bienes raíces, se diseñó e implementó un cuestionario de información contextual, con el fin de recopilar los mayores insumos posibles sobre la actividad objeto de estudio.

Los cuestionarios de información contextual son una herramienta para la recopilación de información de los sectores objeto de estudio y en esta ocasión particularmente de los corredores de bienes raíces, permite obtener una visión general del comportamiento y situación del sector.

5.3.1. Análisis de los resultados consolidados provenientes del cuestionario de información contextual aplicado

El Cuestionario de Información Contextual para corredurías de bienes raíces supervisadas por la UAF está dividido en cinco secciones (además de los datos generales del Sujeto Obligado como Nombre y ubicación):

I. Información General de los Sujetos Obligados
II. Información Financiera de las Corredurías de Bienes Raíces
III. Información operativa
IV. Gestión de Riesgo de LA/FT/FP
V. Concurrencia de actividades

El Cuestionario de Información contextual fue enviado a una muestra de seis (6) Sujetos Obligados, todos los Sujetos Obligados respondieron el cuestionario; sin embargo, uno de ellos, dado que se registró en 2019, no presentaba información operativa de los años solicitados; por lo que la sección III. Información operativa no fue completada. El universo de Sujetos Obligados (de los registrados en la UAF) totalizan 14 Corredurías de Bienes Raíces, de las cuales ocho (8) están en proceso de cierre; es decir, se cuenta con seis (6) activos con lo que se realizó el análisis presentado en este informe.

I. Información General de los Sujetos Obligados

De acuerdo con la información obtenida en el Cuestionario de Información Contextual, el 83% de los Sujetos Obligados están ubicados en Managua y el restante 17% se encuentra en el departamento de Granada.

Mapa 1. Ubicación geográfica de los comercios de bienes raíces

1.1 Cantidad de empleados

Según los datos obtenidos en el cuestionario, hubo una disminución de la cantidad de empleados de las corredurías de bienes raíces en un 6% durante 2020 en comparación al 2019. Lo anterior se debe, según con lo conversado en las reuniones con representantes de los Sujetos Obligados de este sector, a los efectos y medidas tomadas por la pandemia del COVID-19. Producto de la pandemia no ha habido clientes, sobre todo extranjeros, que dinamicen la actividad, por lo que las corredurías han tenido que minimizar sus gastos y reducir personal.

1.2 Inicio de operaciones

Las corredurías iniciaron operaciones en años variados; desde 2005 hasta 2020 específicamente en 2005, 2006, 2007; dos (2) iniciaron operaciones en 2015 y una (1) en 2020.

1.3 Cantidad de agentes de bienes raíces

La cantidad de agentes de bienes raíces se mantuvo constante durante los años 2019 y 2020, con una cantidad de 20 agentes en cada año.

1.4 Sanciones a empleados por incumplimiento a políticas ALA/CFT/CFP

En el caso de las sanciones, solamente se presentó un (1) caso en el año 2019. Esta sanción se produjo por no cumplir con las obligaciones específicas del cargo de Oficial de cumplimiento luego de varios llamados de atención; se despidió al Oficial de Cumplimiento.

1.5 Tipo de personería jurídica de los Sujetos Obligados

De acuerdo con los datos obtenidos en los cuestionarios, el 67% de los Sujetos Obligados se encuentran inscritos como Personas Jurídicas y el 33% como Personas Naturales; dato que se mantiene constante para los años 2019 y 2020.

1.6 Capacitación al Oficial de Cumplimiento en materia de LA/FT/FP

Para el año 2019, el 33% de los Sujetos Obligados capacitaron a sus Oficiales de Cumplimiento y el restante 67% no lo realizaron. Para el año 2020, este porcentaje se invirtió y el 67% de los Sujetos Obligados, sí capacitaron a sus Sujetos Obligados y el restante 33% no lo hizo. En comparación de un año con otro se puede visualizar que se incrementó en un 100% la capacitación a los Oficiales de Cumplimiento.

1.7 Temas de capacitación

Entre los temas de las capacitaciones recibidas por los Oficiales de Cumplimiento se encuentran:

- Ley 977 y su reglamento.
- Seminario especializado para Oficiales de Cumplimiento, Suplente y demás personal del área o estructura de apoyo del Marco jurídico Vigente en PLA/FT/FP.
- Seminario General Resolución No. UAF-N-20-2019, Resolución No. UAF-N-21-2019, Resolución No. UAF-N-22-2019.
- Taller práctico en prevención de lavado de activos.
- Identificación de Riesgos.
- Marco Jurídico Vigente en PLA/FT/FP.

1.8 Capacitación a los demás empleados de los Sujetos Obligados en materia de LA/FT/FP

Con respecto a la capacitación a los demás empleados de los Sujetos Obligados, el porcentaje de Sujetos Obligados que lo realizó se mantuvo constante para los años 2019 y 2020, en un 50% de capacitación a los demás empleados.

1.9 Temas de capacitación

Entre los temas de las capacitaciones recibidas por los demás empleados se encuentran:

- Ley 977 y su reglamento.
- Seminario General Resolución No. UAF-N-20-2019- Resolución No. UAF-N-21-2019- Resolución No. UAF-N-22-2019.
- Programa de prevención y gestión de riesgo LA/FT/FP para los corredores de Bienes Raíces de Nicaragua de acuerdo con las leyes No. 976 y No. 977 y sus reglamentos.
- Prevención de LA/FT/FP.
- Identificación de Riesgos.
- Elaboración del Perfil Integral del Cliente (PIC).
- Debida Diligencia del Cliente (DDC).

II. Información Financiera de las Corredurías de Bienes Raíces

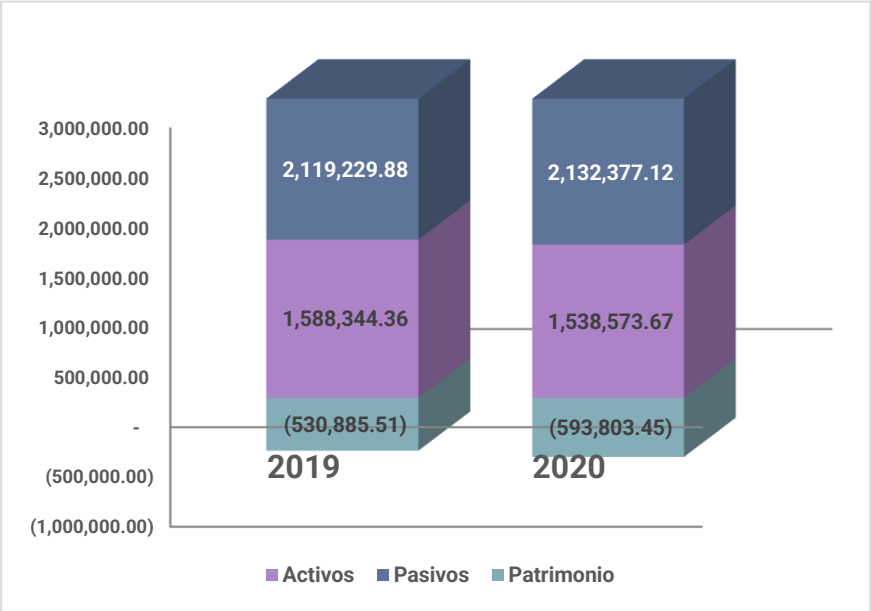
En el cuestionario de Información Contextual se solicitó a las Corredurías de Bienes Raíces, reguladas y supervisadas por la UAF, información financiera respecto a sus activos, pasivos, patrimonio; sus ingresos y egresos; así como información tributaria y origen y procedencia de su capital.

2.1 Activos, pasivos y patrimonio

Los pasivos representan el 133% del total de activos para el año 2019, y el 139% para el año 2020, lo que indica que es una actividad que no cuenta con los recursos propios para solventar sus necesidades financieras. Cabe destacar que algunos de los Sujetos Obligados se encuentran bajo el régimen de cuota fija por lo que no presentan los estados financieros (activos, pasivos y patrimonio), estos representan el 17% del total de la muestra.

Los activos para el año 2019 fueron de **USD 1,588,344.36** y para el año 2020 de **USD 1,538,573.67**, con una disminución del 3% en el 2020 con respecto a 2019. Los pasivos del año 2019 fueron de **USD 2,119,229.88** y en el año 2020 de **USD 2,132,377.12** representando un aumento del 1%. El patrimonio para el año 2019 fue de **USD -530,885.51** y para el año 2020 fue de **USD -593,803.45** con una disminución del 11%.

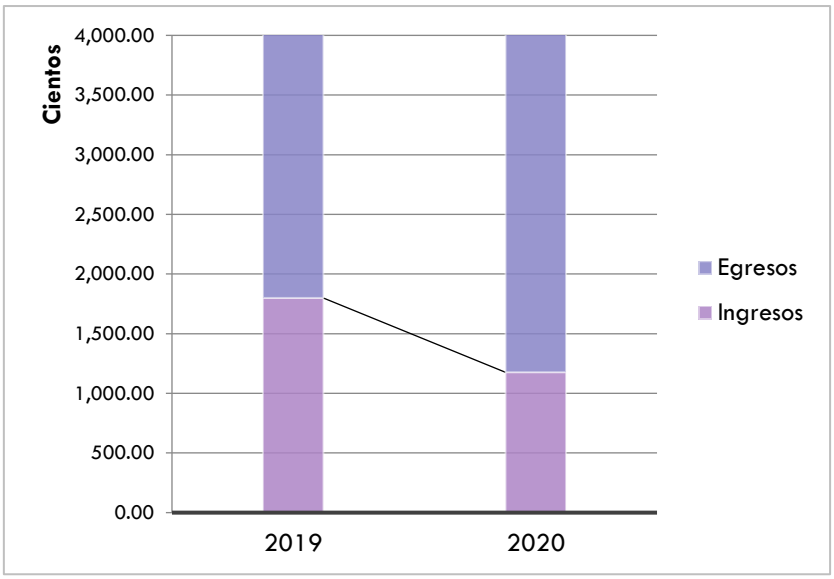
Gráfico N.° 1 - Activos, Pasivos y Patrimonio



2.2 Ingresos y Egresos

Con respecto a los ingresos y egresos del sector, se obtuvo que para el año 2019 los ingresos fueron de **USD 179,824.71** y para el año 2020 de **USD 117,645.82** con una reducción de 35%. Los egresos para el año 2019 fueron de **USD 319,802.42** y para el año 2020 fueron de **USD 285,739.73** lo que representó una disminución del 11%.

Gráfico N.° 2 - Ingresos y Egresos 2019-2020



2.3 Tipos de tributos pagados

En el cuestionario de información contextual se solicitó los tipos de tributos y el monto pagados durante los años 2019 y 2020 para observar el grado de contribución de este sector al Estado. Para el año 2019 se obtuvo un monto de **USD 15,416.36** y en el año 2020 un monto de **USD 11,049.07** habiendo una disminución del 28%. Los impuestos pagados representan un 9% de los ingresos del sector de corredurías de bienes raíces percibidos durante los años 2019 y 2020 que se mantiene constante.

Los principales tributos pagados son los siguientes:

- Anticipo IR
- Alcaldía
- Cuota Fija-DGI
- IR Laboral; IR 10%; IR Compra de bienes y servicios
- INSS
- INATEC
- IR Anual
- Retención servicios 2%, Retención servicios 10%
- Impuesto municipal de basura; Impuesto de matrícula

2.4 Origen y Procedencia del capital

Con el fin de conocer el nivel de apalancamiento y procedencia del capital para las operaciones del sector de las Corredurías de Bienes Raíces se solicitó información específica a los Sujetos Obligados sobre su capital. Se pudo conocer que para ambos años el origen del capital es por fondos propios.

Con respecto a la procedencia de los fondos se solicitó información dividiendo la procedencia del capital en: extranjero, nacional y mixto. La procedencia del capital es mayormente nacional con un 83% y un 17% de procedencia extranjera. Se consultó sobre la procedencia del capital extranjero siendo esta de Estados Unidos.

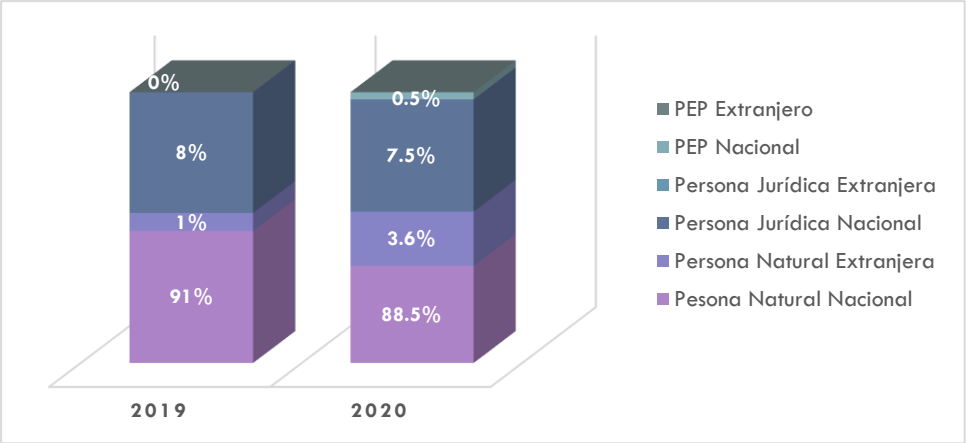
III. Información Operativa

En esta tercera parte del cuestionario, se consultó sobre los tipos de contratantes, clientes, los negocios jurídicos, comisiones, medios de pago, debida diligencia en la operatividad, alianza de negocios, entre otros aspectos específicos de la actividad de corredurías de bienes raíces.

3.1 Tipos de Contratantes

En lo que respecta a los tipos de contratantes con que cuentan los Sujetos Obligados que se dedican a la actividad de correduría de bienes raíces, según el procesamiento de los cuestionarios analizados, se visualiza que para el año 2019 los contratantes más representativos fueron "contratantes personas naturales nacionales", seguidos de "contratantes personas jurídicas nacionales" y en menor representación están los "contratantes personas naturales extranjeras" con porcentajes de 91%, 8% y 1%, respectivamente, para un total de contratantes en el año 2019 de 586. Para el año 2020, los datos son constantes siendo su representatividad de 88.5%, 7.5% y 3.6%, respectivamente, para un total de 416 contratantes para dicho año; con la diferencia que en este año sí hubo "contratantes en condición de PEP nacional". Se pudo observar una disminución del 29% en los contratantes del año 2020 en comparación con el año 2019, habiendo una reducción del 31% y 34% de "contratantes personas naturales nacionales" y "personas jurídicas nacionales", respectivamente; sin embargo, los contratantes "personas naturales extranjeras" aumentaron en un 114%. Toda esta información puede ser visualizada en el siguiente gráfico.

Gráfico N.° 3 - Cantidad de Contratantes



Las nacionalidades de los contratantes extranjeros (natural extranjeros) son las siguientes: Honduras, República Democrática de Corea, Venezuela, Alemania, Estados Unidos, Panamá, España, Alemania, Perú, México, Suecia y Bulgaria.

3.2 Relaciones de negocios con Representantes de Contratantes Personas Naturales

Dada la información recopilada en distintos informes relacionados al LA/FT/FP a través de bienes raíces en los que se indica que una de las señales de alerta es el usar representantes al momento de concretar un negocio con las corredurías para evitar que figure el verdadero beneficiario final (contratante persona natural), se incluyó esta temática en el cuestionario de información contextual.

De acuerdo con los resultados, solo uno (1) de los Sujetos Obligados presentó esta situación con un total de 15 representantes para el año 2019 y 12 para el 2020.

De igual manera, se solicitó el proceso de debida diligencia que se realiza a dicho representante al momento de establecer relaciones de negocios y se obtuvo lo siguiente: primero, se solicita el original y copia del Poder de Representación el cual sirve de insumo para elaborar el contrato de arriendo o la escritura de compraventa y sirve además de respaldo para la transacción. Además, parte de la Debida Diligencia es solicitarle al representante del contratante, original de su cédula de identidad para sacarle foto o copia a fin de compararla con el nombre y número de cédula descrito en el Poder de Representación. Todo el proceso se hace informando al contratante de todos y cada uno de los pasos a realizar hasta concretar la transacción (ya sea contrato de arriendo o compraventa). Esta situación se da, según información del Sujeto Obligado, por motivos de viaje del contratante y dada la relación de afinidad que se tiene con el mismo (es decir, que se le conoce por amistad o actividad comercial recurrente).

3.3 Relaciones con contratantes bajo la modalidad de Fideicomisos

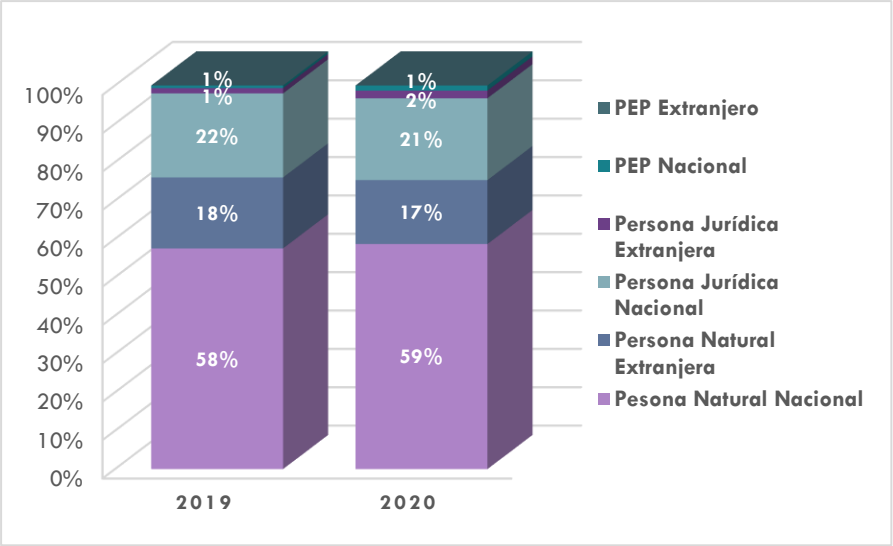
Se consultó a las Corredurías de Bienes Raíces supervisadas y reguladas por la UAF sobre las relaciones comerciales con contratantes que sean Proveedores de Servicios Fiduciarios o relaciones que involucren un contrato de fideicomiso. Respecto a lo anterior se obtuvo que ninguno de los Sujetos Obligados ha establecido relaciones de ese tipo.

3.4 Tipos de clientes

En lo que respecta a los tipos de clientes con que cuentan los Sujetos Obligados que se dedican a la actividad de correduría de bienes raíces, según el procesamiento de los cuestionarios analizados, se visualiza que para el año 2019 los clientes más representativos fueron “clientes personas naturales nacionales”, seguidos de “clientes personas jurídicas nacionales” y luego están los “clientes personas naturales extranjeras” con porcentajes de 58%, 22% y 18%, respectivamente, para un total de clientes en el año 2019 de 146. Para el año 2020, los datos son constantes siendo su representatividad de 59%, 21% y 17%, respectivamente, para un total de 150 clientes para dicho año.

En ambos años se observa una menor representatividad de Clientes Personas Jurídicas Extranjeras y Clientes PEP nacionales, y no hubo clientes PEP extranjeros. Se pudo observar un aumento de clientes en 2020 del 3% en relación con el año 2019. Los tipos de clientes que tuvieron un incremento del año 2020 en comparación con 2019 fueron “Persona Natural Nacional”, “Persona Jurídica Extranjera”, y “PEP Nacional” con incrementos del 5%, 50% y 100%, respectivamente. Los tipos de clientes “Persona Natural Extranjera” tuvo una disminución del 7%. Estos datos se pueden observar en el siguiente gráfico.

Gráfico N.° 4 - Tipos de Clientes



Las nacionalidades de los clientes extranjeros (personas naturales y jurídicas extranjeras) se pueden visualizar en la siguiente tabla y las cuales coinciden en que proceden de 12 países de forma similar en ambos años.

Tabla N.° 2: Nacionalidades de los clientes extranjeros

Año 2019	Año 2020
1. Francia	1. Francia
2. Estados Unidos	2. Estados Unidos
3. Canadá	3. Canadá
4. El Salvador	4. El Salvador
5. Rusia	5. Rusia
6. Costa Rica	6. Costa Rica
7. Panamá	7. Japón
8. Japón	8. Chile
9. Italia	9. China
10. Chile	10. Corea
11. Taiwán	11. Brasil
12. Alemania	12. Cuba
13. China	13. Perú
14. Corea del Sur	14. Honduras
15. Guatemala	15. Colombia
16. Brasil	16. España
17. Cuba	17. Australia
18. Uruguay	18. Bélgica
	19. Suiza

3.5 Relaciones de negocios con Representantes de Clientes Personas Naturales

Al igual que con los contratantes, se solicitó a los Sujetos Obligados que indicaran si hubo situaciones en las que se realizara negocios con representantes de clientes que eran personas naturales; sin embargo, indicaron que no hubo ningún caso de este tipo.

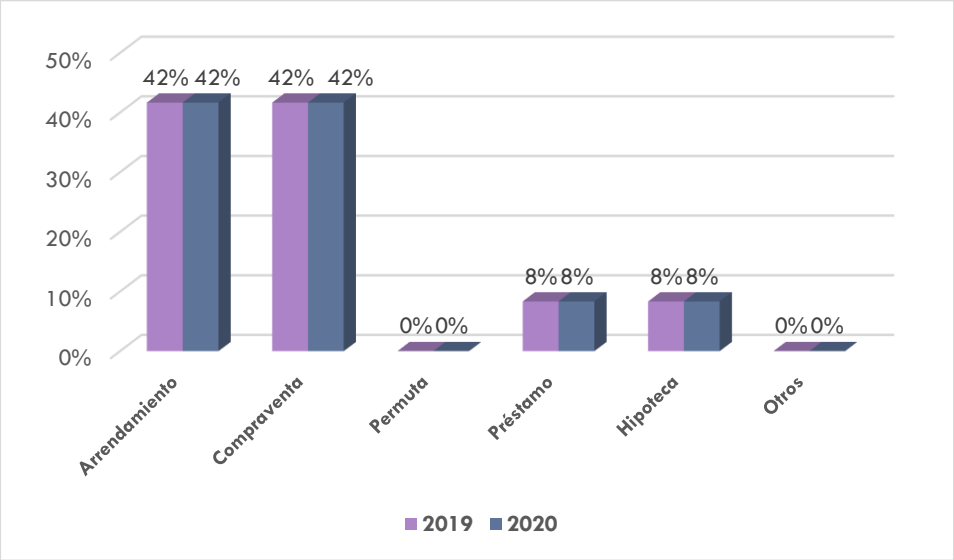
3.6 Relaciones con contratantes bajo la modalidad de Fideicomisos

Se consultó a las Corredurías de Bienes Raíces supervisadas y reguladas por la UAF sobre las relaciones comerciales con clientes que sean Proveedores de Servicios Fiduciarios o relaciones que involucren un contrato de fideicomiso. Respecto a lo anterior se obtuvo que ninguno de los Sujetos Obligados ha establecido relaciones de ese tipo.

3.7 Tipos de Negocios Jurídicos

A fin de conocer las actividades específicas que llevan a cabo las Corredurías de Bienes raíces, mejor conocidas como negocios jurídicos[1] de acuerdo con la Ley N.° 602 "Ley de Correduría de Bienes Raíces de Nicaragua", se les solicitó que indicaran los negocios jurídicos en los que se involucran. Como resultado se obtuvo que el arrendamiento y la compraventa son los dos (2) negocios jurídicos que más realizan las corredurías de bienes raíces con una representatividad de 42% cada uno en ambos años (2019 y 2020). Los otros dos (2) negocios jurídicos que se realizan con menor representatividad son préstamo e hipoteca con 8% cada uno para ambos años. La información anterior se puede visualizar en el siguiente gráfico.

Gráfico N.° 5 - Tipos de negocios jurídicos



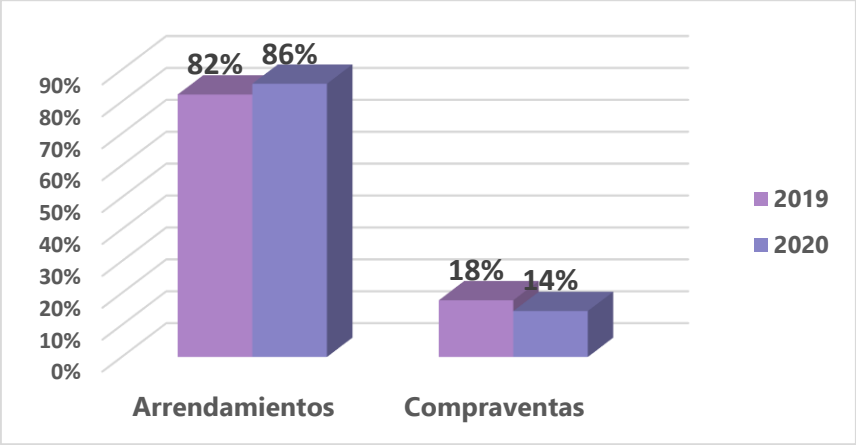
3.8 Tipos de negocios jurídicos comercializados

En relación con el acápite "tipos de negocios jurídicos comercializados", según los resultados obtenidos del cuestionario, se visualiza que para el año 2019 y 2020, cuatro (4) Sujetos Obligados que corresponde al 67% del total de la muestra analizada, intermediaron los servicios de arrendamiento y compraventa de propiedades, prevaleciendo la intermediación de "arrendamiento de propiedades".

[1] *Es la transacción mediante la cual, un corredor o agente, realiza gestiones encaminadas a comercializar bienes inmuebles, propiedad de una tercera persona o que están bajo custodia de apoderado legalmente constituido. Tal vinculación contractual tiene como objetivo, procurar en nombre y representación del dueño o apoderado, la celebración de una contratación sobre un bien inmueble de su propiedad o administración legal, bajo la figura jurídica de: arrendamiento, compraventa, permuta, préstamo, hipoteca, entre otros.*

Según datos reflejados, para los años 2019 y 2020 los Sujetos Obligados que respondieron a esta pregunta informaron que realizaron la intermediación de arrendamiento de 125 propiedades y para la compraventa de propiedades para los años 2019 y 2020, atendieron la intermediación de 27 y 21 propiedades respectivamente, como se podrá denotar prevaleció la intermediación del arrendamiento de propiedades; esto se puede asociar a las afectaciones que ha venido presentando este sector producto de la crisis ocurrida en el país desde el 2018 y se ha venido acrecentando por la crisis sanitaria provocada por el COVID-19. Los datos anteriores se pueden visualizar en el siguiente gráfico:

Gráfico N.° 6 – Negocios jurídicos comercializados

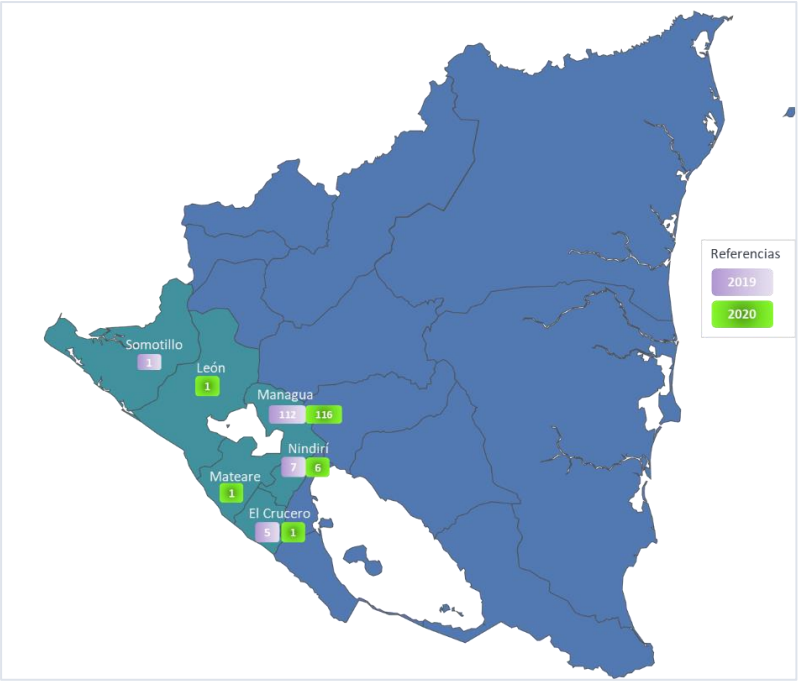


3.8.1 Ubicación geográfica de los negocios comercializados

De acuerdo con los dos (2) tipos de negocios jurídicos más comercializados, como se denota en información anterior, arrendamiento y compraventa de propiedades, se les solicitó en el cuestionario de información contextual indicaran la ubicación geográfica de estos negocios jurídicos, en el caso de "arrendamiento" para el año 2019 prevalece el municipio de Managua con 112 negocios jurídicos, seguido del municipio de El Crucero con 5 negocios jurídicos comercializados.

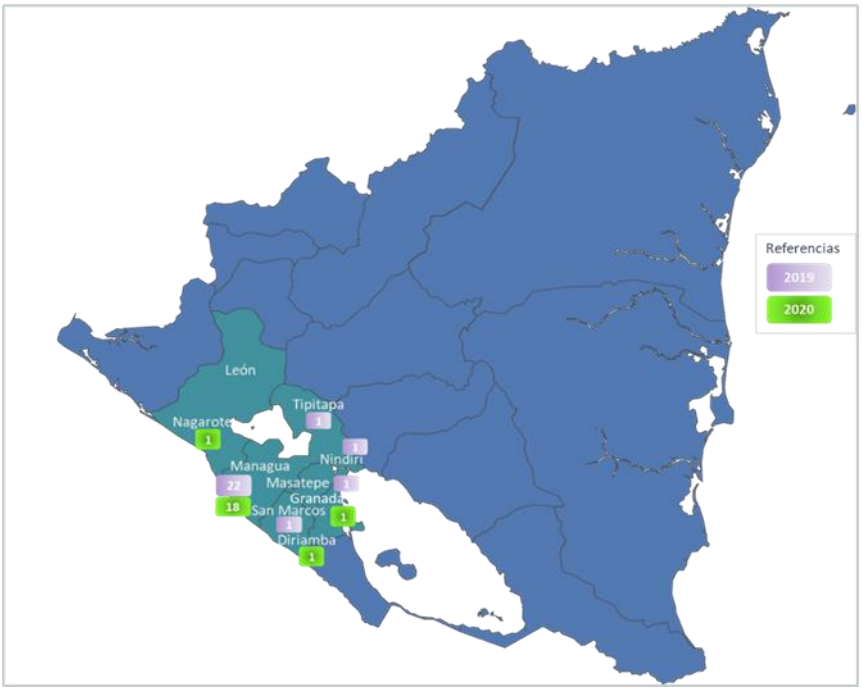
En lo concerniente al año 2020, sigue prevaleciendo el municipio de Managua con 116 negocios jurídicos, mostrando en este año un leve aumento en cuanto a arrendamientos, seguido del municipio de Nindirí con seis (6) negocios jurídicos comercializados. Como se podrá denotar, para este año, prevalecen los departamentos de Managua y Masaya con más negocios jurídicos comercializados.

Mapa 2. Ubicación geográfica de los arrendamientos comercializados



En el caso particular de la compraventa de propiedades, según información proveída por los Sujetos Obligados, para los años 2019 y 2020 el municipio que prevalece en cuanto a la venta de propiedades es el municipio de Managua con 22 y 18 clientes atendidos, respectivamente y en menor proporción se encuentran los municipios de León, Tipitapa, Nindirí, San Marcos, Masatepe, Granada, Nagarote y Diriamba.

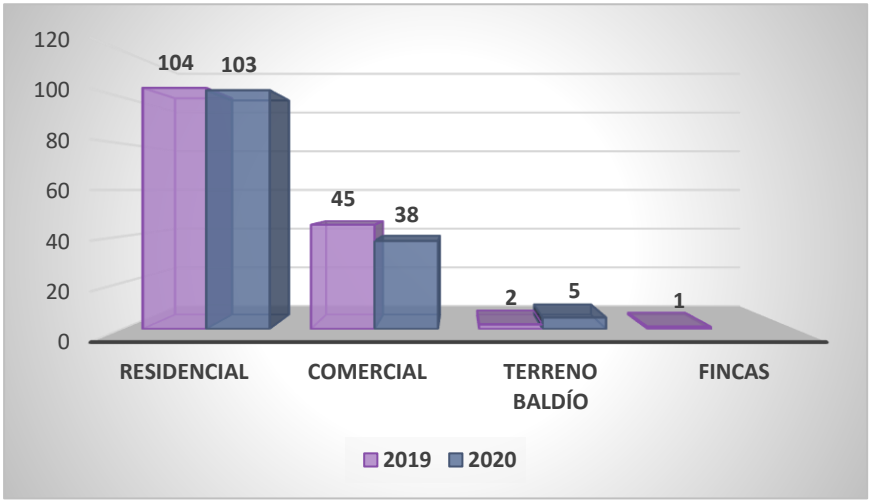
Mapa 3. Ubicación geográfica de la compraventa de propiedades



3.9 Tipos de propiedades comercializadas

En lo que respecta al tipo de propiedades comercializadas, según información proveída en los cuestionarios de información contextual, se identificó que para los años 2019 y 2020 las propiedades mayormente comercializadas son las Residenciales, con un total de 104 y 103 propiedades, respectivamente, representando esto un 68% y un 71% para ambos años. Como se podrá denotar el comportamiento para la comercialización de este tipo de propiedades se ha mantenido, representando una pequeña disminución del 2020 en comparación con el 2019 del 1%.

Gráfico N.° 7 – Tipos de propiedades comercializadas



La segunda propiedad mayormente comercializada es la referida área comercial, representando una cifra de 45 y 38 propiedades para los años 2019 y 2020 respectivamente, correspondiendo esto un 30% y un 26% para ambos años, en comparación con el total del tipo de propiedades comercializadas. En este tipo de propiedades, el comportamiento de comercialización se ha visto más afectado, teniendo una disminución en el 2020 en comparación con el 2019 del 16%.

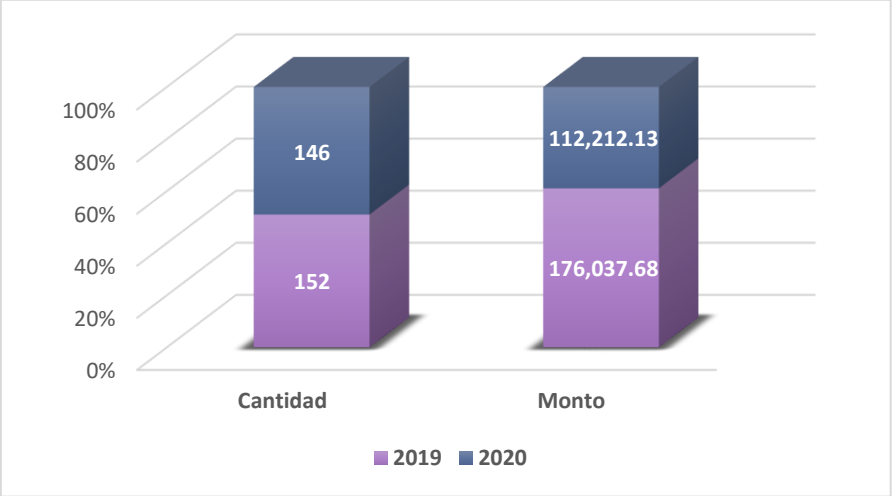
3.10 Comisiones

Con respecto a las comisiones percibidas por el servicio otorgado por los Sujetos Obligados en la intermediación de propiedades, en el acápite de comisiones se solicitó información sobre la cantidad de comisiones percibidas y el monto que correspondía, obteniendo en la consolidación de información de los cuatro (4) Sujetos Obligados que respondieron a esta pregunta una cifra de 152 y 146 comisiones recibidas, correspondiendo esto a un monto de **USD 176,037.68** y **USD 112,212.13** para los años 2019 y 2020, respectivamente.

Con esta información podemos denotar que hubo una disminución en la recepción de fondos en concepto de comisiones en el 2020 con relación al 2019 del 36%.

Esta situación la podemos asociar a la crisis sanitaria que ha venido afectando el país desde el año 2020 y los rezagos de la crisis socio política ocurrida en el año 2018, lo cual el sector de bienes raíces en su conjunto se ha visto fuertemente afectada.

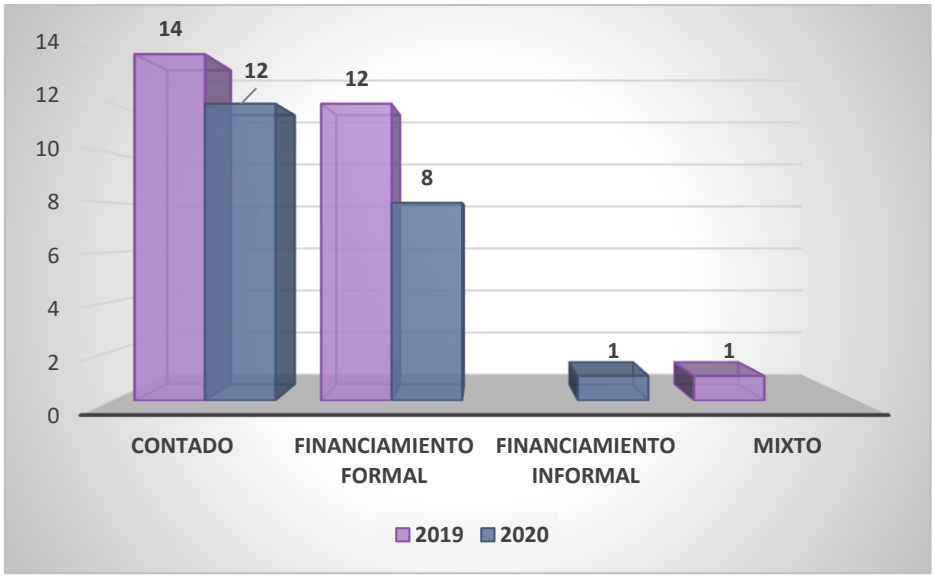
Gráfico N.° 8 – Comisiones



3.11 Tipo de cancelación por ventas realizadas

Según la consolidación del cuestionario de información contextual, específicamente en el acápite sobre el tipo de cancelación por ventas realizadas, se obtuvo que de las 27 ventas realizadas en el 2019 y 21 en el 2020, se cancelaron de contado 14 y 12 respectivamente, lo que corresponde a un 52% y 57% con relación al total de las ventas realizadas en cada año. En este tipo de cancelación se refleja una disminución en el año 2020 con relación al 2019 del 14%, lo que puede asociarse a la disminución de las ventas realizadas de un año con otro.

Gráfico N.° 9 – Tipo de cancelación por ventas



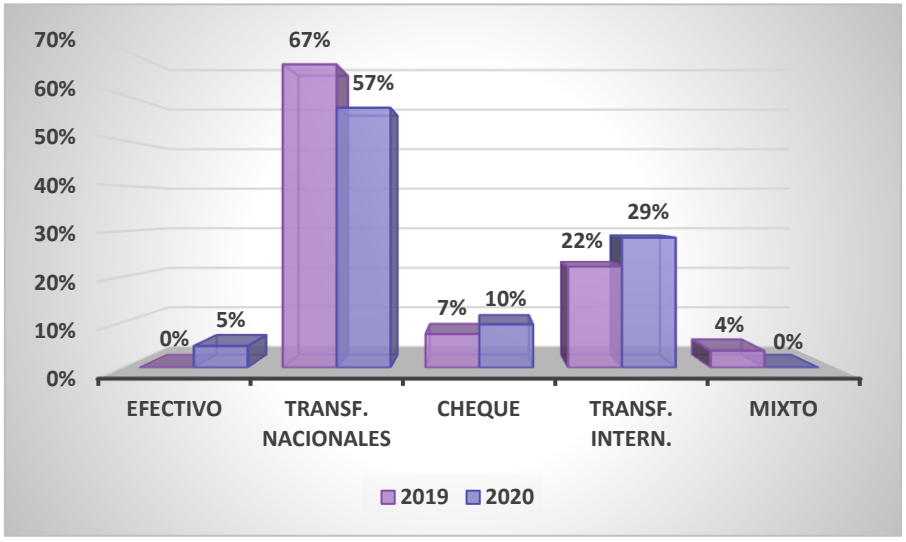
El segundo tipo de cancelación mayormente utilizado fue el financiamiento formal que, según consolidación de información, estos representaron 12 y 8 para los años 2019 y 2020, respectivamente, correspondiendo esto a un 44% y 38% para ambos años. Igualmente, aquí se refleja una disminución en el 2020 con relación al 2019 del 33%.

3.12 Medios de pagos

En lo referido a los medios de pagos utilizados en las transacciones de propiedades, se puede visualizar que para el año 2019 el medio de pago más utilizado por los clientes es el de transferencias nacionales, con una cantidad de 18 transferencias en relación al total de las ventas realizadas, representando esto un 67%; sin embargo, para el año 2020 sigue prevaleciendo las transferencias nacionales como el medio de pago más utilizado, con un 57%, pero en comparación al año 2019, tuvo una disminución del 10%.

En el caso particular del uso de efectivo, según información prevista en los cuestionarios, es el medio de pago menos utilizado con un 5% con relación al total de las ventas realizadas. Esto nos refleja que el mínimo uso de efectivo en las transacciones sobre ventas de propiedades disminuye el riesgo de ingreso de dinero ilícito al sistema financiero, ya que las transferencias electrónicas tienen más controles sobre el origen y procedencia de los fondos.

Gráfico N.° 10 – Medios de pagos utilizados



3.13 Permuta

En la consolidación del cuestionario de información contextual sobre la información proveída por los seis (6) Sujetos Obligados que forman parte de nuestra muestra, se identificó que, de acuerdo con los años evaluados, no han realizado permuta sobre propiedades. Esto nos puede indicar que esta actividad no representa riesgo de ser utilizada para ingresar fondos ilícitos al sistema financiero.

3.14 Contexto operatividad

En lo referido a este acápite relacionado a si los Sujetos Obligados realizan la actividad de corretaje con propiedades extranjeras, según la consolidación de información se identificó que en los años objeto de estudio no realizan la intermediación con propiedades extranjeras.

3.15 Debida diligencia

Con el objetivo de conocer el enfoque que el Sujeto Obligado le da a la aplicación de la debida diligencia a sus clientes, se les solicitó la siguiente información:

3.15.1 Descripción de los documentos requeridos para realizar los contratos:

Según la información proveída en el cuestionario de información contextual sobre los documentos e información requerida a los clientes para realizar los contratos, esta fue atendida por el total de la muestra – 6 Sujetos Obligados – y según la información proveída, como parte de la debida diligencia, los Sujetos Obligados requieren los siguientes documentos:

Antes de solicitar documentos de identificación del cliente, se realiza una entrevista con el mismo o con su representante para conocer las necesidades de bienes raíces y el propósito de la relación comercial.

Para identificar al cliente y/o contratante personas natural o jurídica:

- Cédula de identidad,
- Cédula de Residencia (si aplica),
- Pasaporte para extranjeros no residentes en el país,
- Carné o documento oficial emitido por autoridad nacional competente para extranjeros miembros de representaciones u organización con rango diplomático o el pasaporte emitido por su respectivo país,
- En el caso de representación legal – escritura de acredite su poder, mandato o facultad de representación,
- Cédula RUC, en el caso de persona jurídica.

Documentos legales de la propiedad:

- Escritura de la propiedad,
- Solvencia municipal,
- Libertad de gravamen,
- Historia registral,
- Plano catastral,
- Certificado catastral,
- Solvencia catastral,
- Flujo de ingresos y egresos.

Información del cliente:

- Llenado del Perfil Integral del Cliente (PIC),
- Verificación y búsqueda en listas de riesgos (OFAC, INTERPOL, ONU),
- Aplicación de la Matriz de Riesgo,
- Creación del expediente de cliente,
- Verificación in situ de la información declarada en el PIC.

Al momento del cierre:

- Cheque certificado o de gerencia (si aplica) o en su defecto datos de la cuenta bancaria si la transacción se realizará mediante transferencia,

- Copia de escritura de compraventa final,
- Cédula o carné del abogado y notario público que elaboró la escritura,

3.15.2 Documentos requeridos para identificar el origen y procedencia de los fondos para la adquisición de bienes:

- En el PIC el cliente y/o contratante debe declarar el origen y procedencia de los fondos,
- Todas las transacciones de compraventa se realizan a través de una institución bancaria, en el caso de pago de efectivo, se les pide un estado de cuenta del banco de los últimos seis meses,
- Escritura de compraventa de la propiedad y recibo de venta, en herencia, testimonio o declaratoria de herederos,
- Premios de Lotería, presentan copia del cheque emitido por la Lotería,
- Préstamos de instituciones financieras,
- Carta venta de ganado y guía de traslado,
- Constancia salarial y colilla del INSS,
- Indemnización,
- Pensión o jubilación,
- Entre otros documentos, de acuerdo con la declaración del cliente y/o contratante.

3.16 Alianzas de negocios

En lo referido a las alianzas de negocios, según información proveída por los seis (6) Sujetos Obligados que atendieron esta pregunta, el 50% de ellos indicaron que para el año 2019 sí establecieron alianzas de negocios y mantuvieron estas mismas alianzas para el año 2020.

Cabe destacar que el 50% del total de la muestra indicó establecer alianzas mayoritariamente con otras corredurías de bienes raíces y con agentes corredores. Así mismo, en el caso de algunos Sujetos Obligados persona natural, se desempeñan en otras corredurías como Agentes corredores de bienes raíces.

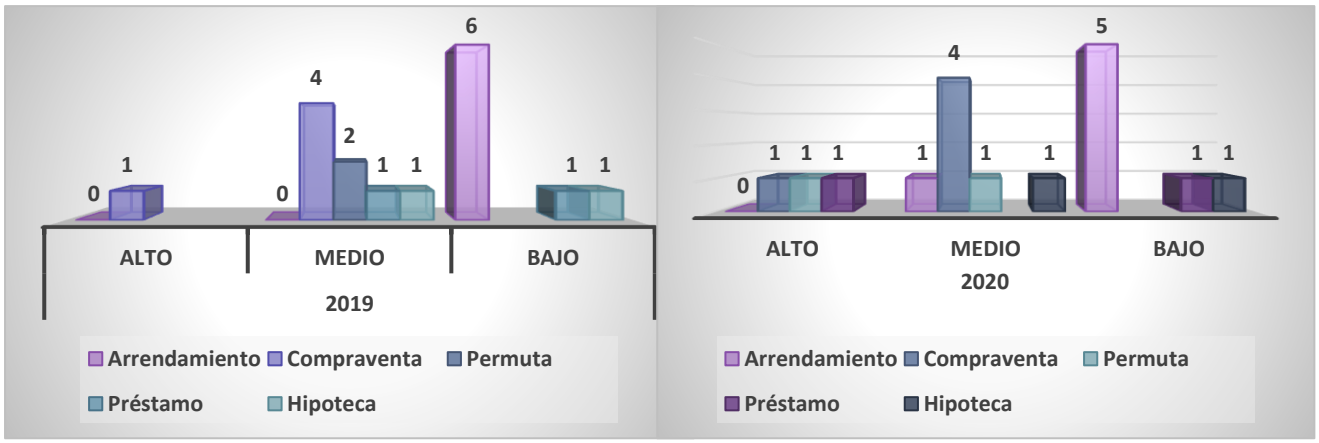
En este mismo sentido, indicaron no poseer relaciones con administradores de fondos de inversión, por ninguna de las dos vías, ni como clientes ni como contratantes.

IV. Gestión de Riesgo de LA/FT

4.1 Percepción del riesgo según el tipo de contrato

Con el objetivo de conocer la percepción del riesgo que tienen los Sujetos Obligados al momento de establecer una actividad de corretaje, específicamente al momento de establecer un tipo contrato, de acuerdo con los resultados obtenidos se visualiza que para el año 2019 el tipo de contrato de “arrendamiento” tiene mayor percepción a un riesgo bajo de ser utilizado para realizar actividades ilícitas, seguido del contrato de “compraventa” con una percepción a un riesgo medio de ser utilizado por criminales para que a través de esta relación comercial ingresar fondos de actividades ilícitas al sistema financiero.

Gráfico N.° 11 – Percepción al riesgo según tipo de contrato



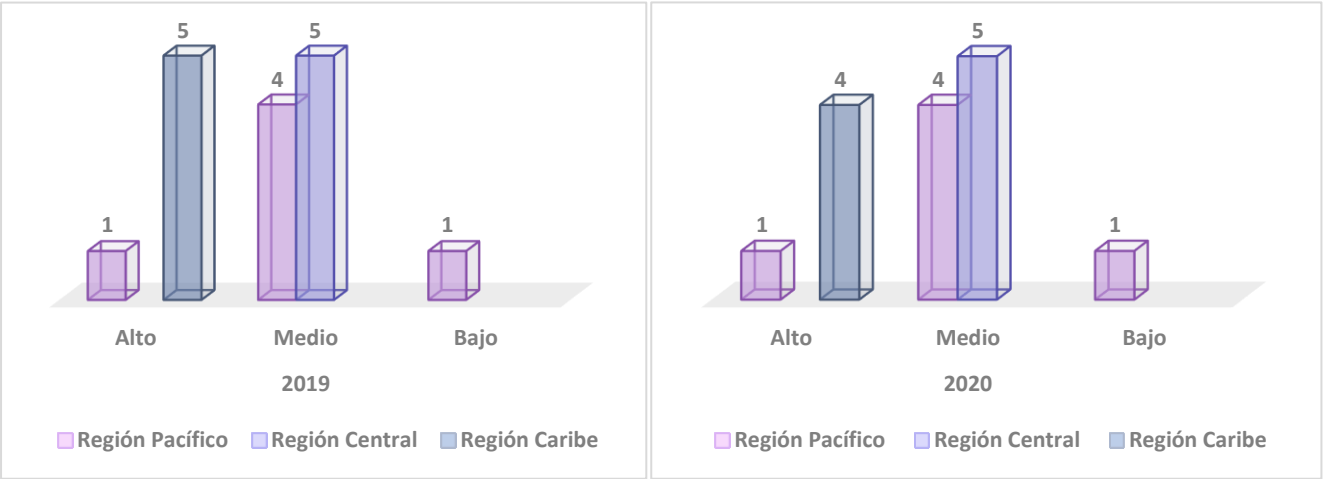
Sin embargo, para el año 2020 sigue manteniéndose el "arrendamiento" con una percepción a un riesgo bajo de ser utilizado, aunque en comparación con el año 2019, representa una cifra menor en el 2020, seguido siempre del tipo de contrato de "compraventa" que sigue manteniendo la misma percepción al riesgo medio de ser utilizado, manteniendo la misma cifra en el 2020 que la representada en el 2019.

4.2 Percepción del riesgo según ubicación geográfica

Con el objetivo de conocer la percepción del riesgo que tienen los Sujetos Obligados al momento de establecer una actividad de corretaje, específicamente en la ubicación geográfica de la propiedad a intermediar, de acuerdo con los resultados obtenidos se visualiza que para el año 2019 la Región del Pacífico y la Región Central son las ubicaciones geográficas donde el intermediario indica que son de riesgo medio.

Así mismo, para el año 2020 las cifras de percepción al riesgo se siguen manteniendo en las mismas ubicaciones geográfica – Región Pacífico y Región Central, siempre con una percepción de un riesgo medio.

Gráfico N.° 12 – Percepción al riesgo según ubicación geográfica

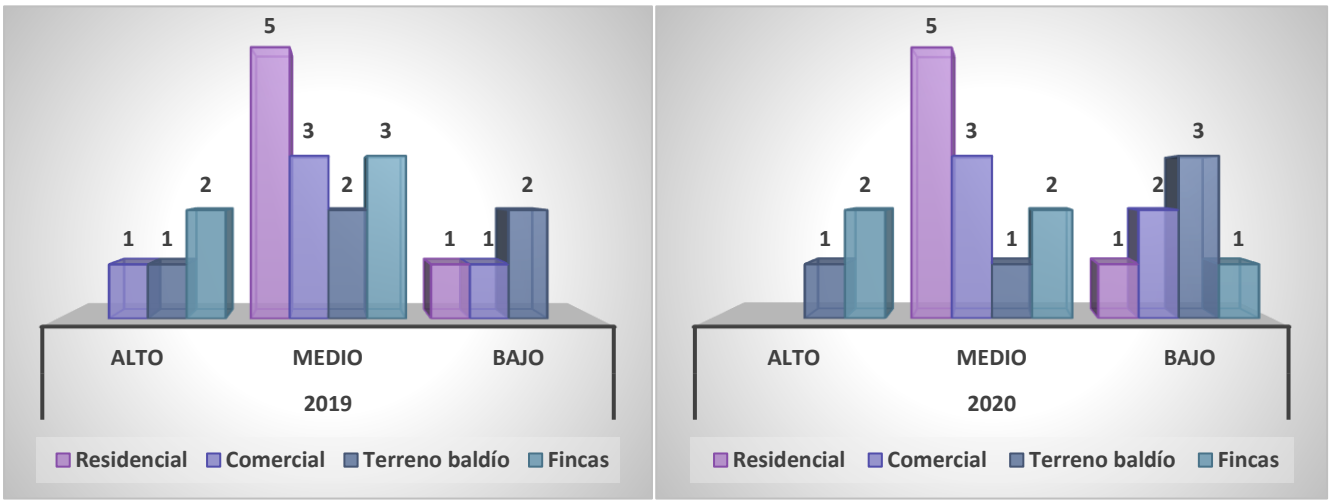


4.3 Percepción del riesgo según tipo de propiedad

Con el objetivo de conocer la percepción del riesgo que tienen los Sujetos Obligados al momento de establecer una actividad de corretaje, específicamente en la intermediación según el tipo de propiedad, de acuerdo con los resultados obtenidos se visualiza que para el año 2019 los Sujetos Obligados perciben un riesgo medio en la intermediación de propiedades concernientes a las Residenciales, seguido por el área comercial y las fincas, es decir, de acuerdo a información proveída, los Sujetos Obligados dedicados a la intermediación de propiedades o corretaje perciben que la intermediación de este tipo de propiedades a ellos les representa un riesgo medio que sean utilizadas para el ingreso de fondos ilícitos al sistema financiero.

Así mismo, para el año 2020 según representación gráfica muestra similar comportamiento al año 2019, con la salvedad que la percepción del riesgo en la intermediación de las fincas tuvo una mínima disminución, pero siguen manteniéndose en el nivel de riesgo medio, según percepción de los Sujetos Obligados.

Gráfico N.° 13 – Percepción al riesgo según tipo de propiedad



4.4 Situaciones que representen riesgo de LA/FT

En lo que respecta al inciso sobre situaciones que representen riesgos de LA/FT que los Sujetos Obligados hayan identificado durante las relaciones comerciales con sus clientes y/o contratantes, en la consolidación de la información se identificó que el total de la muestra respondió que no han identificado situaciones que representen riesgo de LA/FT, esto aplica para ambos años.

V. Concurrencia de actividades

Esta sección del cuestionario tiene como objetivo determinar si los Sujetos Obligados que se dedican a la correduría de bienes raíces realizan otra actividad regulada por la UAF, de conformidad a lo establecido en el artículo 9 de la Ley N.° 977; sin embargo, según los datos consolidados, se descartó que realizaran otra actividad regulada en materia de PLA/FT/FP.

6. Resultados

6.1. Eventos de riesgo de LA/FT/FP identificados en el sector

Como resultado del proceso de pre-identificación de eventos de riesgo; su debida validación en las mesas de trabajo y la construcción de eventos de riesgo producto de preguntas guiadas, se logró la identificación de 16 eventos de riesgos de LA/FT/FP asociados a la operatividad de las corredurías de bienes raíces. Asimismo, se lograron identificar 20 amenazas y 12 vulnerabilidades para el sector de corredurías de bienes raíces (Anexo 4).

Es imprescindible tener presente que, el LA/FT/FP son flagelos presentes en todas las economías, por tanto, el riesgo nunca será nulo, y para evitar que el riesgo se materialice y se convierta en un problema es necesario identificar, conocer y sobre todo comprender los riesgos de LA/FT/FP a nivel país, a nivel sectorial y a nivel de cada Sujeto Obligado.

Por lo tanto, las corredurías de bienes raíces al comprender la naturaleza y el nivel de sus riesgos de LA/FT/FP, tendrán mayores herramientas para: (i) desarrollar y aplicar controles internos, programas y políticas ALA/CFT/CFP adecuados para mitigar dichos riesgos; (ii) aplicar medidas de DDC con EBR para identificar y verificar a sus clientes y contratantes; (iii) efectuar un monitoreo continuo y eficiente; y (iv) detectar y reportar adecuadamente operaciones sospechosas.

La escasa comprensión de los riesgos de LA/FT/FP produce en los Sujetos Obligados, sus directivos y empleados una falta de conciencia y cultura acerca de su exposición a ser utilizados en esquemas de LA/FT/FP[2].

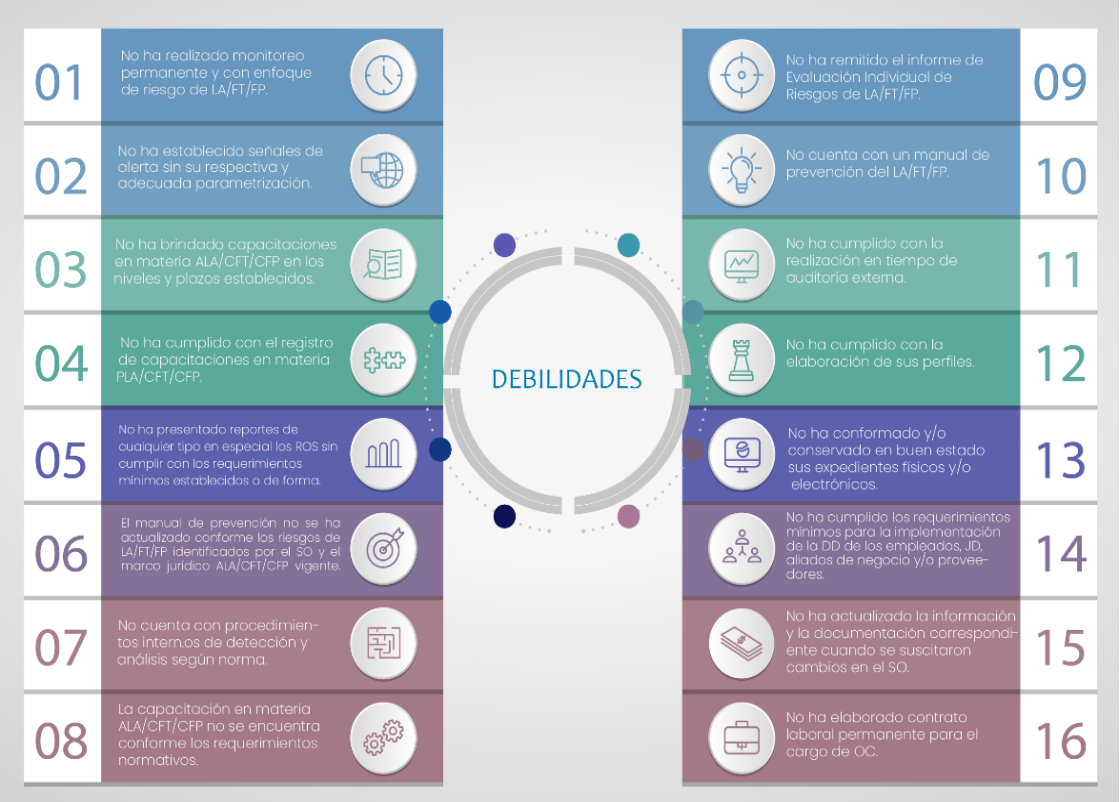
6.2. Incidencia de la comprensión de los riesgos de LA/FT/FP en las debilidades identificadas y envíos de ROS del sector.

La importancia de la comprensión y cultura de conocimiento de los riesgos de LA/FT/FP incide en la determinación, elaboración e implementación de un programa de prevención contra el LA/FT/FP con enfoque basado en riesgo; sin embargo, la ausencia de esto resultaría en un sistema de prevención que permite el ingreso de fondos ilícitos y la dinamización de las actividades delictivas de los criminales e integración de estos fondos de manera estratificada en distintos sectores económicos del país para su final inserción en el Sistema Financiero Internacional.

Con base en las supervisiones *in situ* y *extra situ* y monitoreo periódico (del cumplimiento normativo) a las corredurías de bienes raíces, efectuadas por la UAF en el período 2019-2020, se identificaron dieciséis (16) debilidades más frecuentes en sus programas de prevención de LA/FT/FP, cabe destacar que las debilidades representadas en la siguiente infografía corresponden al año 2019 (dado que en el 2020 únicamente se realizaron seguimientos al cumplimiento del Plan de Acción).

[2] *Tomado de: Análisis sobre ¿Por qué los Sujetos Obligados regulados por la UAF remiten pocos ROS? Realizado por la UAF en el 2018.*

Infografía N.° 1: Debilidades identificadas en supervisión al sector de Bienes Raíces



Elaboración propia, fuente: UAF

En la **infografía N.° 1** se puede denotar que la debilidad con mayor representatividad en orden ascendente es el monitoreo de transacciones, lo cual impacta negativamente en el programa de prevención de LA/FT/FP, ya que esto vulnera al Sujeto Obligado al permitir que mediante sus operaciones ingresen fondos ilícitos al sistema financiero y que la ausencia de este control no permita detectarlo y reportarlo, esta debilidad se puede vincular con las vulnerabilidades encontradas en las mesas de trabajo virtuales respecto al desconocimiento de las señales de alerta que son un pilar fundamental para detectar inusualidades, esto puede explicar en cierto modo que este sector no haya remitido ningún ROS en el período objeto de evaluación.

También existen debilidades relacionadas a la falta de establecimiento de señales de alertas con su respectiva parametrización, capacitación en materia de prevención del LA/FT/FP, falta de actualización del manual de prevención conforme a los riesgos de LA/FT/FP identificados, falta de procedimiento de detección y análisis, siendo estas debilidades fundamentales para la formulación de un efectivo programa de prevención de riesgos de LA/FT/FP.

Como se menciona anteriormente, el sector de Bienes Raíces en el período objeto de evaluación (2019-2020) no remitió ningún ROS, esto puede ser consecuencia de las vulnerabilidades que tiene el sector, las cuales fueron identificadas en las mesas de trabajo y en su mayoría están vinculadas al monitoreo permanente de transacciones, falta de implementación de una correcta de DDC (identificación del cliente, del beneficiario final y conocer el origen y procedencia de los fondos), falta de conocimiento del marco jurídico y las limitaciones que tiene el sector en el acceso a la fuentes de información pública para la verificación de la información.

Así mismo, podemos hacer mención que estas vulnerabilidades están estrechamente relacionadas a los resultados obtenidos del documento *¿Por qué los Sujetos Obligados regulados por la UAF remiten poco ROS?, realizado por la UAF en el año 2018.*

6.3. Identificación y evaluación de los eventos de riesgo de LA/FT/FP del sector

La identificación de los eventos de riesgo se desarrolló en dos fases: primero la UAF pre identificó algunos eventos basándose en literatura variada tal como: el Informe de GAFI "Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo a través de Bienes Raíces" (2008); "Guía de Conclusiones del Estudio Sectorial de Riesgos de LA/FT sobre las Actividades e Inversiones Inmobiliarias" (SEPRELAD, 2021); Informe del OECD "Vulnerabilidades de Defraudación fiscal y Lavado de activos que involucran al Sector de Bienes Raíces" (2007); Informe de Tipologías UAF Chile (2015); Información del SEPBLAC de operaciones de riesgo del sector inmobiliario; Informe de la UIAF Colombia "Riesgos de LA/FT en el sector inmobiliario"; "Estudio Sectorial de Riesgos de Las Personas y Estructuras Jurídicas" (DGCIP, 2021); Evaluación Nacional de Riesgo de LA/FT/FP de Nicaragua; y Evaluaciones Individuales de Riesgo de LA/FT/FP realizadas por Sujetos Obligados pertenecientes a este sector.

En la segunda fase, se realizaron mesas de trabajo virtuales conformadas por oficiales de cumplimiento del sector de Corredurías de Bienes Raíces, auditores externos con vasta experiencia en materia ALA/CFT/CFP y con conocimientos en la actividad económica del sector evaluado; funcionarios del Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC); miembros de la junta directiva de la Cámara Nicaragüense de Bienes Raíces, así como con personal de la Dirección de Inteligencia Financiera (DIF) de la UAF quienes tuvieron la labor de corroborar o descartar los eventos de riesgo pre identificados e identificar nuevos eventos de riesgo a partir de la discusión de una serie de temáticas (preguntas guiadas) y con la coordinación de la Dirección de Fiscalización y Cumplimiento (DFC) de la UAF. Las mesas de trabajo fueron divididas en dos grupos (mesas – ver Anexo 2).

Además de los riesgos de LA/FT/FP se identificaron también las principales amenazas y vulnerabilidades. A continuación, se detallan las principales amenazas y vulnerabilidades detectadas:

6.3.1. Amenazas:

Las amenazas detectadas se agrupan por temática de riesgo de LA/FT/FP y se detallan en el **Anexo 4** de este informe. Tomando como referencia la definición de amenaza establecida en el Glosario, reiteramos que son factores o condiciones externas que afectan de manera negativa al sector o Sujeto Obligado, particularmente. Hemos identificado una serie de amenazas, las cuales se han agrupado según similitud entre sí.

A continuación, se abordan las amenazas identificadas en las mesas de trabajo del sector, es las que se identificaron 20 amenazas agrupadas en 8 **temáticas**:

1. **Contexto económico:** En esta temática se abordan las condiciones económicas desfavorables que el país atraviesa, lo que deriva a otras situaciones como el desempleo; dichas condiciones y situaciones son una oportunidad para la dinamización de operaciones ilícitas, es decir, inyección de capitales a la economía provenientes de actividades ilícitas.

2. **Deficiencia en la regulación del regulador prudencial:** Las amenazas que aquí se agrupan están asociadas a las deficiencias en implementación del marco jurídico que reglamenta el ejercicio de la actividad de corredurías de bienes raíces. Esto abarca el registro central, emisión de licencias y el monitoreo de la actividad; así como una actualización de la ley 602 y la falta de recursos para su implementación.

3. **Deficiencia en el marco jurídico de actividades relacionadas con la correduría: E**sta temática abarca las amenazas que se refieren a modificaciones, ampliaciones o reformas de leyes tales como la del notariado y lo relacionado a extranjeros (para la adquisición de propiedades).

4. **Zona geográfica:** Esta temática está asociada a la ubicación geografía y topografía del país como país de tránsito para la comisión de los delitos relacionados al LA/FT/FP.

5. **Economía informal:** Esta temática contiene lo relacionado a la informalidad del sector lo que también influye en el alto uso de efectivo en el sector; así como al acceso de financiamientos formales.

6. **Acceso a información:** Las amenazas aquí incluidas se refieren a la falta de acceso a los registros centrales y de información sobre personas extranjeras (residentes, ciudadanos).

7. **Implementación de DDC por terceros:** Las amenazas que se abarcan aquí están relacionadas a la falta del proceso de DDC que realizan las entidades financieras y los notarios; así como la falta de ética de algunos notarios para obviar esta DDC.

8. **Regulación ALA/CFT/CFP**: Se incluye una amenaza enfocada en la falta de registro ante el regulador ALA/CFT/CFP.

6.3.2. Vulnerabilidades:

Las vulnerabilidades detectadas se agrupan por temática de riesgo de LA/FT/FP y se detallan en el **Anexo 4** de este informe. Utilizando la definición establecida en el Glosario, se pueden referir a las "Vulnerabilidades" como situaciones o condiciones deficientes o bien, fallos internos en el Sujeto Obligado que puedan abrir la oportunidad de la materialización de los eventos de riesgos. De igual manera que las amenazas, se agruparon por temáticas de riesgo.

A continuación, se abordan las vulnerabilidades identificadas en las mesas de trabajo del sector, en la cual se han logrado identificar 12 vulnerabilidades agrupadas en 6 **temáticas**:

1. **DDC:** Las vulnerabilidades que componen este tema se enfocan en las deficiencias y fallos que contiene el programa de prevención de los Sujetos Obligados en las situaciones donde es menester la aplicación de acciones para la identificación y verificación de la información de los clientes; así como el origen y procedencia de los fondos.

2. **Capacitación:** Estas vulnerabilidades están enfocadas en la falta de capacitación en materia de ALA/CFT/CFP sobre todo por el desconocimiento de listas de seguimiento, y del marco jurídico.

3. **Conocimiento de la materia:** En esta temática se encuentra una vulnerabilidad referente a la falta de conocimiento e implementación de leyes que rodean la naturaleza de la actividad, tales como la Ley 749 "*Ley de Régimen Jurídico de Fronteras*".

4. **Fuentes de información:** Esta hace referencia al acceso de información en fuentes públicas y herramientas tecnológicas para la verificación de la identidad de los clientes.

5. **Monitoreo:** Las vulnerabilidades en esta temática se centran en las deficiencias en la aplicación de acciones dirigidas al monitoreo de las transacciones que se realicen durante la relación comercial con los clientes.

6. **Evasión a la regulación:** La vulnerabilidad relacionada en esta temática hace referencia a que los corredores o agentes independientes evaden la regulación debido al cúmulo de obligaciones.

6.3.3. Eventos de Riesgos identificados

La evaluación de los eventos de riesgo se realizó a través de la medición de su probabilidad e impacto (**Anexo 5**), estas mediciones se analizaron mediante las experiencias y conocimientos de los integrantes de las mesas de trabajo virtuales. Los resultados de estas mesas se introdujeron en una matriz de riesgo desarrollada y diseñada por la UAF, la cual arroja un resultado final de asignación de nivel de riesgo para cada evento que condensa todos los análisis derivados de cada mesa de trabajo.

De este sector se lograron identificar 16 eventos de riesgo. De acuerdo con su nivel de riesgo, 4 eventos de riesgo implican un nivel alto, 10 eventos de riesgo implican un nivel medio, y 2 de ellos implican un nivel de riesgo bajo.

En la Tabla N.° 3 se logra apreciar cada uno de los eventos de riesgo de LA/FT/FP identificados con su correspondiente nivel de riesgo.

Tabla N.° 3: Eventos de riesgos de LA/FT/FP del sector de corredurías de bienes raíces

N.° de riesgo	Evento de Riesgo	Zona de riesgo
ER01	Corredurías o agentes de bienes raíces independientes con poco o nulo conocimiento sobre ALA/CFT podrían aceptar clientes con fondos de procedencia ilícita y desconocida con el fin de realizar una venta de manera rápida.	Alto
ER02	Grupos de personas que realizan actividades ilícitas podrían ingresar dinero al sistema financiero a través de los agentes informales, utilizando las diversas formas de contratos propios de la actividad de bienes raíces con el fin de lavar dinero.	Alto

ER03	Criminales procedentes de un país de alto riesgo, dado el entorno regional y la ubicación de tránsito del país, podrían comprar propiedades en lugares estratégicos para lograr el almacenamiento, traslado y el movimiento transfronterizo de efectivo sin que el corredor de bienes raíces note la señal de alerta por el riesgo de la ubicación de la propiedad.	Alto
ER04	Fondos producto del narcotráfico pueden ser utilizados para la adquisición de bienes raíces para legitimar capitales y como medios logísticos de operación, aprovechando el poco control cuando las transacciones son en efectivo.	Alto
ER05	Criminales podrían establecer relaciones comerciales con personas naturales o jurídicas que se dedican a la intermediación de compra y venta de propiedades, aprovechando la falta de emisión de licencia por parte del regulador prudencial para operar.	Medio
ER06	Personas vinculadas a actividades ilícitas podrían crear corredurías de bienes raíces como empresa fachada para dar apariencia de legalidad a los movimientos de fondos ilícitos.	Medio
ER07	Personas vinculadas o afines a organizaciones terroristas podrían utilizar a corredores de bienes raíces para la adquisición de bienes con el fin de triangular los fondos de las ventas a través de transferencias internacionales y así financiar el terrorismo.	Medio
ER08	Personas vinculadas o afines a organizaciones terroristas podrían utilizar a corredores de bienes raíces para la adquisición de bienes con el fin de triangular los fondos de las ventas a través de transferencias internacionales y así financiar la proliferación.	Medio
ER09	Personas que pueden figurar como testaferros para realizar la compra/venta de un bien inmueble con el dinero de un tercero que procede de actividades ilícitas.	Medio
ER10	Organizaciones criminales pueden utilizar a personas extranjeras residentes para legitimar sus capitales a través de la compra de bienes inmuebles de alto valor.	Medio
ER11	Socios de personas jurídicas podrían facilitar el nombre y cuenta bancaria de la sociedad a personas vinculadas con actividades criminales para adquirir bienes con dinero de procedencia ilícita.	Medio
ER12	Personas vinculadas al narcotráfico podrían comprar varios bienes de menores cuantías en efectivo o a través de financiamientos informales para evitar ser objeto de DDC en el sistema financiero.	Medio
ER13	Organizaciones criminales pueden contactar a personas naturales o jurídicas y a través de estas adquieren propiedades mediante la utilización de estructuras complejas con el fin de ocultar la identidad del o los beneficiarios finales y así lavar dinero proveniente de actividades ilícitas.	Medio
ER14	Organizaciones criminales pueden utilizar fondos (los cuales son difícil de identificar su origen y procedencia) provenientes de actividades ilícitas aprovechando el alto uso de efectivo y la informalidad del sector y así introducir dinero ilícito al sistema financiero.	Medio
ER15	Criminales podrían utilizar testaferros para ejercer como agentes independientes (sin registro/licencia) para dinamizar sus actividades ilícitas.	Bajo
ER16	Personas vinculadas a actividades ilícitas podrían aprovechar la informalidad del sector para manipular el precio de las propiedades y/o transacciones y así cometer defraudación tributaria.	Bajo

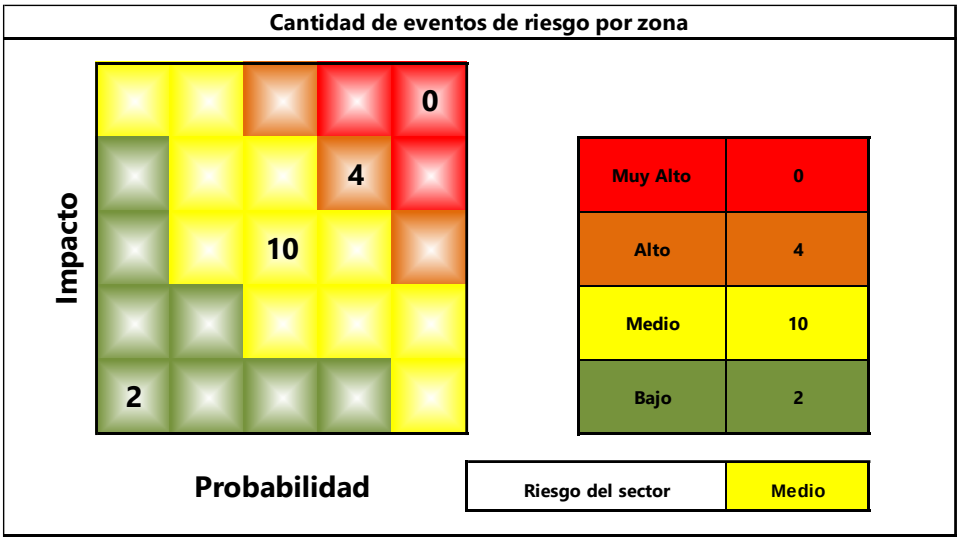
Así mismo, clasificamos los eventos de riesgos del sector por factores de riesgos, obteniendo 08 riesgos asociados con el factor productos o servicios y operaciones; 03 riesgos asociados a otros factores; 02 riesgos asociados con el factor cliente; 02 riesgos asociados al factor canales de distribución; 01 asociado con el factor Área Geográfica y ninguno relacionado con nuevas prácticas comerciales y uso de nuevas tecnologías. Los que se pueden observar en la siguiente tabla:

Tabla N.° 4: Cantidad de eventos de riesgos de LA/FT/FP del sector por factor de riesgo

Factores de riesgo	Cantidad
Productos o servicios y operaciones	8
Otros factores	3
Clientes	2
Canales de distribución	2
Área geográfica	1
Nuevas prácticas comerciales y uso de nuevas tecnologías	0
Total	**16**

De igual manera es de suma importancia conocer también el nivel general de riesgo de LA/FT/FP del sector de Corredurías de bienes raíces, el cual se obtuvo a través de métodos estadísticos y de lógica, integrando los eventos de riesgo en la matriz de riesgo institucional de la UAF, siendo el resultado un nivel de riesgo de LA/FT/FP de "**Medio**" para este sector (Gráfico N.° 14).

Gráfico N.° 14 - Nivel general de riesgo de LA/FT/FP - sector de Corredurías de bienes raíces

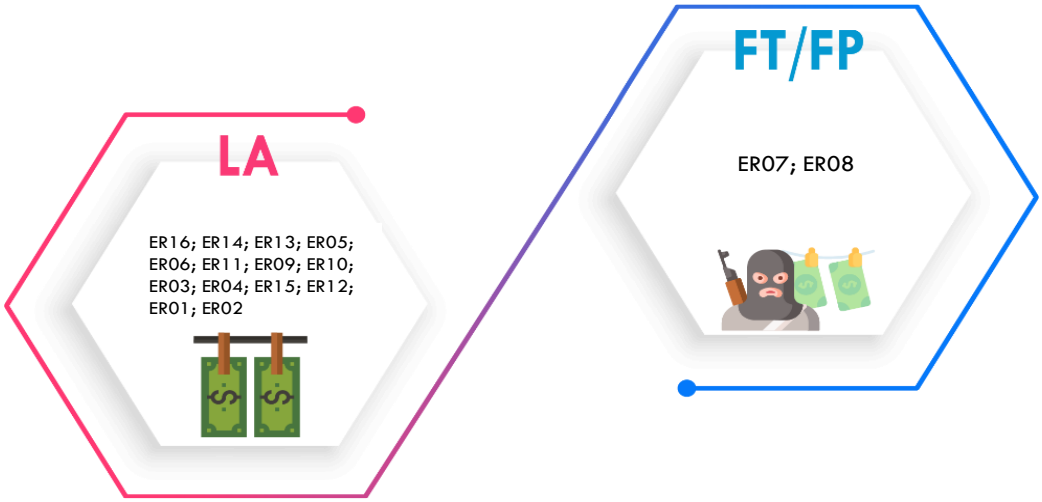


6.4. Eventos de riesgos correspondientes a Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo y a la Proliferación

Una comprensión efectiva de los riesgos de LA/FT/FP abarca que se logre identificar en la medida de lo posible, si una determinada situación de riesgo está presuntamente relacionada a los delitos de LA y/o sus delitos precedentes, FT o FP, o una mezcla de ellos, para lo cual es necesario establecer señales de alertas adecuadas.

Por consiguiente, en el proceso de elaboración de la presente evaluación de riesgo de LA/FT/FP, los eventos de riesgos identificados para este sector se clasificaron de acuerdo con la vinculación que tienen con los delitos de LA, FT y FP. Se identificó que de los dieciséis (16) eventos de riesgo identificados, catorce (14) de ellos están asociados a los delitos de LA y dos (2) de ellos están asociados al delito de FT/FP. En la **infografía 2** se muestran cuáles son los riesgos asociados al LA y cuáles al FT/FP.

Infografía N.° 2: Etapas de Lavado de los ER



Elaboración propia, fuente: UAF

6.4.1 Eventos de riesgos asociados al LA

El delito de LA es un proceso compuesto de tres etapas, las que a efectos de la presente evaluación sectorial se analizaron para determinar en cuál de ellas podrían presentarse cada uno de los eventos de riesgo identificados. Cabe mencionar que algunos eventos de riesgo podrían estar vinculados a más de una de las etapas de LA, de forma individual o de forma conjunta al mismo tiempo.

La ***colocación***, que es la primera etapa del LA, su objetivo es ingresar los fondos ilegales al sistema financiero utilizando diversos mecanismos y operaciones comerciales y/o financieras sin llamar la atención de las instituciones financieras o las agencias de cumplimiento[3]. En este sentido, nueve (9) eventos de riesgo se encuentran en esta etapa. Con base en los riesgos sectoriales identificados, se logró observar que la colocación mediante los corredores de bienes raíces podría darse aprovechando la informalidad del sector y la poca regulación que se tiene en el sector.

La segunda etapa del LA es la ***estratificación***, donde el lavador se involucra en una serie de conversiones o movimiento de los fondos para distanciarlos de su fuente mediante operaciones financieras y/o comerciales[4]; se identificó que cuatro (4) eventos de riesgo podrían presentarse en esta etapa.
Con base en los riesgos sectoriales identificados, se observó que la etapa de estratificación mediante los corredores de bienes raíces podría darse aprovechando la falta de emisión de licencias por parte del regulador prudencial para desarrollar la actividad de intermediación de compra/venta de bienes inmuebles y a su vez utilizarlo para la simulación operativa de un negocio fachada.

[3] Definición basada en lo publicado por el GAFI en su sitio web https://www.fatf-gafi.org/faq/moneylaundering/
[4] Ídem.

La última etapa del LA es la ***integración***, y sucede cuando las dos anteriores (colocación y estratificación) se llevaron a cabo y los fondos ingresan nuevamente a la economía de una forma legítima donde los lavadores pueden optar por efectuar inversiones, entre ellas, bienes raíces, activos de lujo o empresas comerciales[5]; dos (2) eventos de riesgos identificados podrían materializarse en esta etapa.

Infografía N.° 3: Etapas del Lavado de los eventos de riesgos

*** Se presenta en más de una etapa.**

Elaboración propia, fuente: UAF

6.4.2 Eventos de riesgos asociados al FT/FP

Cabe recalcar que el FT/FP no necesariamente están vinculados a actividades ilícitas, también pueden producirse capitales legítimos para financiar actos terroristas o la proliferación de armas de destrucción masiva. Teniendo presente esto, también se debe hacer la distinción entre las diferentes fases ligadas con los países en donde se ejercen actividades primarias y actividades secundarias de los individuos u organizaciones terroristas[6].

La primera fase del FT/FP es la ***recaudación o producción de fondos***, que consiste en la búsqueda de fuentes de financiación, otros activos u otros recursos económicos por parte de personas o entidades para financiar actos terroristas o la proliferación de armas de destrucción masiva. Dicha financiación puede provenir de uno o varios países diferentes y/o de fuentes lícitas o ilícitas.

[5] Ídem.
[6] *Tomado de la ENR de FT/FP 2017-2019.*

Se identificó que dos (2) de los eventos de riesgos sectoriales (ER07, ER08) vinculados al FT/FP pueden ubicarse en la etapa de recaudación, presentándose en el sector principalmente mediante la utilización de agentes o corredores de bienes raíces con el fin de triangular los fondos de la compra/venta de estos bienes a través de transferencias internacionales y así financiar estos actos terroristas y de proliferación de armas de destrucción masiva.

6.4.3 Delitos precedentes identificados en los eventos de riesgo

De acuerdo con la Ley N.° 641, Código Penal de Nicaragua en su art. 282, son delitos precedentes del LA, "aquellas (actividades) que estén sancionadas en su límite máximo superior con pena de cinco o más años de prisión".

Durante la identificación de los eventos de riesgos se lograron vincular delitos precedentes del LA/FT, en la dinámica de las mesas virtuales y a través de temáticas y preguntas guiadas se determinó que los delitos que se pueden vincular al sector de bienes raíces son: narcotráfico, crimen organizado, defraudación tributaria, abigeato, falsificación de moneda, tráfico de estupefaciente, delitos contra el sistema bancario, contrabando y trata de personas.

Producto de la discusión de esta temática (delitos precedentes) se logró identificar dos eventos de riesgo, el cual el delito utilizado fue el narcotráfico <<*fondos producto del narcotráfico pueden ser utilizados para la adquisición de bienes raíces para legitimar capitales y como medios logísticos de operación, aprovechando el poco control cuando las transacciones son en efectivo*>> y <<*personas vinculadas al narcotráfico compran varios bienes de menores cuantías en efectivo o través de financiamientos informales para evitar ser objeto de DDC en el sistema financiero*>>.

6.4.4 Vinculación de los eventos de riesgos sectoriales con los riesgos nacionales de LA/FT/FP y Evaluaciones de Riesgos Sectoriales de otros sectores.

En mayo del 2021 el Consejo Nacional ALA/CFT/CFP concluyó la actualización de la ENR de LA/FT/FP analizando el período 2017-2019, con la cual se identificaron nueve (9) riesgos nacionales de LA, y siete (7) riesgos de FT/FP, cinco (5) de carácter internacional y dos (2) de carácter nacional. Sin embargo, el alcance de una ENR es amplio y los riesgos identificados además que están abordados de forma genérica, pueden ser aplicables a distintos sectores de la economía, incluso sectores que no tienen la condición de Sujetos Obligados.

Partiendo de lo anterior, se analizaron si los riesgos sectoriales estaban en línea con los resultados de la ENR, y en vista que los riesgos nacionales son genéricos y los riesgos sectoriales específicos, se vincularon, para identificar los eventos o hechos que pueden presentarse en el sector de bienes raíces.
Como resultado de la vinculación se pudo observar que el sector de bienes raíces posee exposición a cinco (5) riesgos nacionales de LA, siendo los que mayor exposición tienen "*grupos de criminalidad organizada nacional que colaboran con redes del narcotráfico y cometen otros tipos de delitos*" y "*Los países del entorno regional de Nicaragua (Costa Rica, Panamá, Colombia y Honduras) tienen vinculaciones con el narcotráfico y con actividades*

de corrupción pública, delitos que se identifican como las mayores fuentes de generación de fondos ilícitos", lo cual es congruente tomando en cuenta que uno de los principales delitos precedentes determinado en algunos eventos de riesgo sectoriales es el narcotráfico, teniendo como amenaza que Nicaragua es punto de tránsito de la ruta de la droga hacia países consumidores del norte y la incidencia de grupos de criminalidad organizada, ambas identificadas en la actualización de la ENR LA.

Otro de los riesgos de la ENR y sus amenazas relacionadas con uno de los eventos de riesgo identificado en esta ERS es el 3.2 de la ENR referente a la inserción en el tráfico económico y mercantil local de capitales procedentes de rendimientos ilícitos generados en el exterior el cual lo vinculamos con la amenaza "movimiento transfronterizo de dinero ilícito", siendo que en este sector se identificó un evento de riesgo vinculado al traslado y movimiento transfronterizo de dinero ilícito sin que el corredor de bienes raíces note la señal de alerta por el riesgo de la ubicación geográfica de la propiedad.

En ese mismo sentido, en la ERS de Microfinanzas se identificó un evento de riesgo "*Otorgar uno o varios créditos para la adquisición de bienes muebles y/o inmuebles, a uno o más clientes, y que en dicha adquisición sean mezclados los fondos del crédito con dinero obtenido de actividades ilícitas*", lo cual perfectamente se puede materializar en este sector ya que la poca regulación, la informalidad del sector, así como el poco conocimiento que se tiene en materia ALA/CFT/CFP podría propiciar las condiciones para que el dinero lícito con ilícito sea mezclado, sin que el intermediario o dueño de la propiedad lo identifique.

Así mismo, este evento de riesgo se puede vincular al evento de riesgo identificado en el sector de bienes raíces, como es: "*Organizaciones criminales utilizan fondos (los cuales son difícil de identificar su origen y procedencia) provenientes de actividades ilícitas aprovechando el alto uso de efectivo y la informalidad del sector y así introducir dinero ilícito al sistema financiero*".

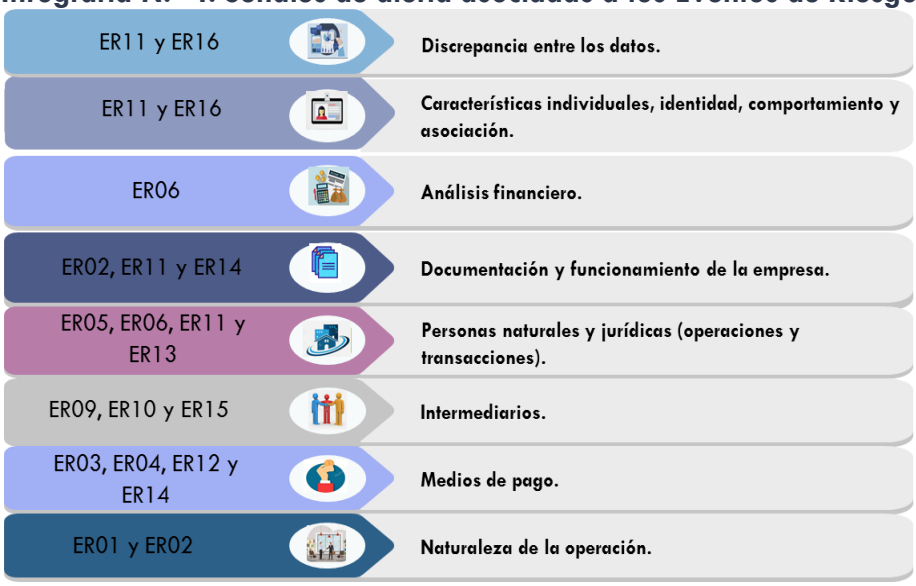
En el caso particular del Estudio Sectorial de Riesgo de las personas y estructuras jurídicas realizada por la Dirección General Centralizadora de la información y Prevención (CGCIP), identificaron un evento de riesgo "*Socios de personas jurídicas podrían facilitar el nombre y cuenta bancaria de la sociedad a personas vinculadas con actividades criminales para adquirir bienes con dinero de procedencia ilícita*", el cual se retomó en esta ERS y se llevó a la mesa de trabajo, manteniendo el evento y argumentando que perfectamente se podría materializar en el sector de bienes raíces, mediante la utilización de personerías jurídicas.

6.4.5 Señales de alerta asociadas a los Eventos de Riesgo

Es importante resaltar que los resultados obtenidos de esta evaluación son una base fundamental para que los Sujetos Obligados que integran este sector, tengan los insumos suficientes y objetivos para el fortalecimiento de sus programas de prevención.
Por tanto, se han establecido listados de señales de alerta (***ver Anexo N.° 6***) clasificados en nueve (9) categorías, las cuales están asociadas con el desarrollo de esta actividad. Estas señales de alerta son tomadas directamente del Informe de LA y FT a través del sector de bienes raíces del GAFI y del Informe sobre las Vulnerabilidades del LA y la Defraudación de Impuestos que involucra a los Bienes Raíces-OECD.

En ese mismo sentido, se indica que dos (2) de los eventos de riesgos vinculados al FT y FP no fueron asociados a ninguna de las señales de alertas clasificadas. A continuación, se representarán en la siguiente **infografía**, los eventos de riesgos según la categoría de señales de alerta a la que pertenecen:

Infografía N.° 4: Señales de alerta asociadas a los Eventos de Riesgo



Elaboración propia, fuente: UAF

6.4.6 Tipologías asociadas a los Eventos de Riesgo

La Guía sobre evaluación sectorial de riesgos de LA/FT efectuada por el GAFILAT en el 2020, cita que las conclusiones de una evaluación sectorial deben estar orientadas en proporcionar a las autoridades competentes los riesgos y con ello las tipologías de LA/FT que puedan ser utilizadas en un determinado sector.

En la actualización de la ENR de LA del período 2017-2019 se identificaron diez (10) tipologías de LA utilizadas en el país, por lo que se hizo una relación de las tipologías identificadas y los eventos de riesgo identificados en esta ERS, cuya relación se muestra a continuación:

Tipología 2: "Inserción de fondos en el sistema financiero utilizando personas y estructuras jurídicas de fachada", esta modalidad, que puede llevarse a cabo por nacionales o extranjeros, utiliza estructuras jurídicas complejas para dificultar el conocimiento del origen de los fondos y el beneficiario final, en el caso de los corredores de bienes raíces esta tipología está estrechamente relacionada con el evento de riesgo identificado "Personas vinculadas a actividades ilícitas crean corredurías de bienes raíces como empresa fachada para dar apariencia de legalidad a los movimientos de fondos ilícitos". Este tipo de operaciones se verían facilitadas si no se implementan correctamente las medidas de debida diligencia por parte de los Sujetos Obligados.

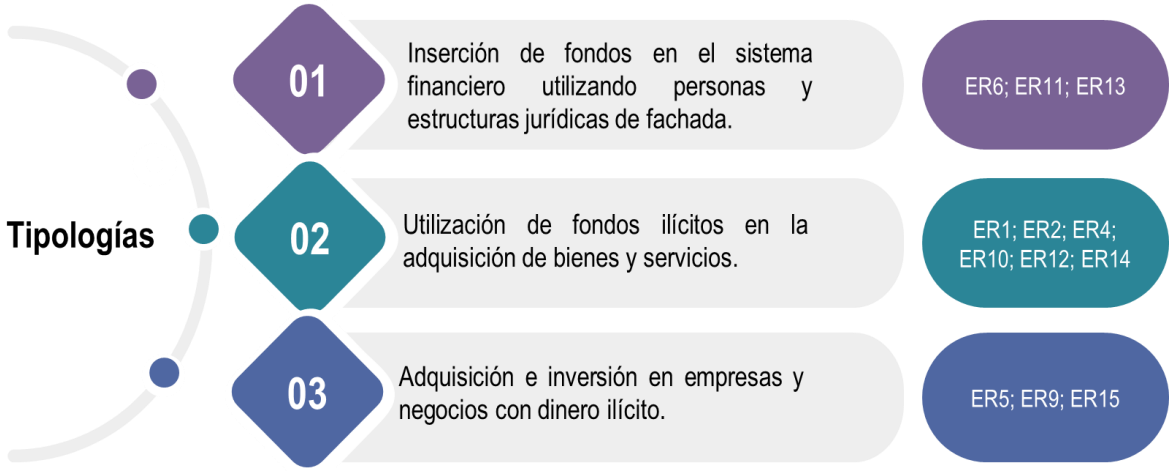
Tipología 3: "Utilización de fondos ilícitos en la adquisición de bienes y servicios", los bienes que más atractivo suelen tener para ello son los de precio elevado, tales como

vehículos de alta gama o piedras preciosas, así como los bienes inmuebles, en este sector se identificaron una serie de eventos de riesgos que están estrechamente relacionados con esta tipología, ya que es frecuente la utilización de los corredores de bienes raíces para comprar bienes inmuebles con dinero de procedencia ilícita, ya sean estos de alto valor o de menor cuantía, aprovechando la utilización del uso de efectivo en este último.

Tipología 4: "Adquisición e inversión en empresas y negocios con dinero ilícito", otra de las posibilidades de legitimación de activos es mediante la adquisición de empresas en funcionamiento con dinero ilícito o la inversión de capitales con dicha procedencia; en el caso de bienes raíces se pudo comprobar que esta tipología está inmersa de manera indirecta en la figura del testaferrato esto debido a la débil aplicación de DDC en el proceso de legalización de la empresa.

En ese mismo sentido, se indica que cuatro (4) eventos de riesgos, dos (2) asociados al LA, 1 (uno) asociado al FT y uno (1) asociado al FP, no se vincularon a ninguna de las tipologías identificadas en la ENR LA.

Infografía N.° 5: Tipologías relacionadas a eventos de riesgo



Elaboración propia, fuente: UAF

7. Conclusiones

El desarrollo de este estudio abarcó retomar diversas fuentes de información, entre ellas los resultados de la ENR de LA/FT/FP 2017-2019, cuyos insumos fueron de gran relevancia en el proceso de identificación, evaluación y medición de posibles eventos de riesgos de LA/FT/FP y fue oportuno el contar con datos preliminares de un proceso que

conllevó validación en ***mesas de trabajo*** con sectores relevantes que verificaron y validaron amenazas, vulnerabilidades y riesgos, dentro de las cuales figuraron las mesas de "Regulación y Supervisión de APNFD y de Sujetos Obligados y Sector Privado".
Nicaragua ya cuenta con una Estrategia y Plan Nacional de Acción para contrarrestar las vulnerabilidades país y dentro de las cuales figuran aspectos que se vincularon en este ERS y que a nivel de Consejo Nacional ALA/CFT/CFP ya se encuentran en proceso de abordaje, tales como: (i) potenciación del registro en la UAF de sujetos obligados; (ii) fomento del cumplimiento del marco preventivo de las APNFD; (iii) mejora de la calidad de los reportes de operaciones sospechosas; (iv) revisión de las regulaciones aplicables a la actividad profesional y económica para evitar posibles brechas que puedan ser aprovechadas para el LA/FT/FP.

A través del presente estudio, la UAF ha podido identificar los riesgos de LA/FT/FP del sector de corredores de bienes raíces supervisados y regulados por ella misma. De esta manera se logró determinar aspectos que podrían ser aprovechados por personas u organizaciones criminales para la comisión del delito de LA/FT/FP.

Este estudio fue desarrollado bajo los parámetros establecidos en la "Metodología para la elaboración de evaluaciones sectoriales de riesgos de LA/FT y clasificación individual de riesgos de los Sujetos Obligados regulados por la UAF", en la cual se establecen una serie de procedimientos que permitieron obtener información, como la búsqueda en fuentes abiertas, requerimiento de información contextual a los Sujetos Obligados, para de esta manera poder estructurar las bases que ayudarían a la pre identificación de los eventos de riesgos y a la construcción de mesas de trabajo virtuales.

De acuerdo con el análisis realizado se coincide que se hace relevante continuar con el ordenamiento y regulación palpable de los corredores de bienes raíces para su debida emisión de licencias y evitar la informalidad de la actividad.

La competencia de las personas que conformaron los equipos de trabajo fue fundamental, contamos con la participación de oficiales de cumplimiento, auditores externos, funcionarios del MIFIC, miembros de la junta directiva de CANIBIR y personal de las áreas operativas de la UAF como la Dirección de Fiscalización y Cumplimiento (DFC) y la Dirección de Inteligencia Financiera (DIF).

Los participantes fueron de vital relevancia para la determinación firme de amenazas, vulnerabilidades, eventos de riesgos y la ponderación para la criticidad de cada evento de riesgo identificado en el sector.

En cuanto a la identificación de las vulnerabilidades del sector las más relevantes están relacionadas a monitoreo; acceso a fuentes de información; capacitación y a la debilidad en la aplicación de la DDC; esta última se da debido a la complejidad en el desarrollo de la actividad. Es importante para el sector conocer sus vulnerabilidades dado que son la primera línea de defensa contra los criminales que buscan legitimar sus fondos; por esto es importante que todos los empleados de los Sujetos Obligados estén capacitados para enfrentar estas vulnerabilidades.
Referente a las amenazas del sector en general, se pudo determinar que prevalece la informalidad de la economía nacional, contexto socioeconómico y la deficiencia en la regulación del regulador prudencial; todo esto se exterioriza en el bajo registro y ordenamiento que se tiene de esta actividad.

El estudio determinó un resultado concreto de 16 eventos de riesgos de los cuales se identificaron 4 eventos de alto riesgo; 10 de medio; y 2 de bajo riesgo. Por lo tanto, se

obtuvo como resultado que el nivel general de riesgo de LA/FT/FP para este sector es **"MEDIO".**

Referente a las etapas del LA en las que se encuentran los eventos de riesgo del sector de corredores de bienes raíces, se puede denotar que la mayoría de estos se encuentran en la etapa de colocación, con un 50% con relación a los 16 ER identificados, por lo que podemos inferir que este sector podría estar propicio a permitir el ingreso de dinero procedente de actividades ilícitas al sistema financiero.

Con relación al delito de FT/FP, aunque en menor medida que el LA, el sector posee exposición a estos delitos, lo cuales fueron vinculado en dos (2) de los 16 ER identificados en esta ERS, estos se localizan en la etapa de recaudación donde el sector puede ser mayormente vulnerado.

Dichos resultados servirán para coadyuvar a los Sujetos Obligados pertenecientes a esta actividad económica a que conozcan y mitiguen los riesgos a los que están expuestos en la ejecución de sus operaciones; es imperativo la divulgación de este análisis, lo que les permitiría establecer un efectivo programa de prevención de LA/FT/FP y poder combatir estos delitos que tanto daño le hacen a nuestra economía y sociedad en general.

8. Recomendaciones

Conforme los resultados del análisis de los riesgos de LA/FT/FP de los corredores de bienes raíces y que son regulados por la UAF, se tiene a bien emitir algunas recomendaciones que podrían contribuir a determinar mecanismos para la mitigación de los riesgos identificados en este sector, con el fin de fortalecer el Sistema Nacional ALA/CFT/CFP:

1. Compartir los resultados de esta evaluación sectorial a los miembros que conforman el Consejo Nacional ALA/CFT/CFP y al regulador prudencial de la actividad de bienes raíces, es decir, al Ministerio de Fomento Industria y Comercio (MIFIC).

2. Divulgar los resultados obtenidos de la evaluación sectorial a los Sujetos Obligados que se encuentran desarrollando esta actividad económica, a CANIBIR como institución y a los participantes de las mesas de trabajo.

3. Replantear estrategias de supervisión focalizándose en las causas identificadas y priorizando los recursos de supervisión para mitigar los riesgos mayores, es decir; realizar supervisiones con enfoque basado en riesgo, principalmente orientar las estrategias a revisar los sistemas de monitoreo, procedimientos de debida diligencia y procedimientos de detección y análisis de operaciones inusuales, con el fin de fomentar el envío de ROS en el sector.

4. Parametrizar el catálogo de señales de alertas estructurado para el sector en los sistemas informáticos de la UAF, de tal forma que al momento que las corredurías de bienes raíces envíen sus ROS, encuentren el listado de señales de alerta acorde a su actividad económica.

5. Proponer reformas al marco jurídico aplicable a las APNFD sobre la ampliación en la regulación de la actividad de bienes raíces, no enfocarse únicamente en la

intermediación de compra/venta de propiedades, sino, ampliar a inmobiliarias y/o entidades que desarrollan desarrollo inmobiliario.

6. Orientar al sector que actualicen oportunamente sus programas de prevención que abarca sus manuales y medidas de debida diligencia a sus clientes con enfoque basado en los riesgos identificados.

7. Programar capacitaciones por parte de la UAF para el sector, sobre los riesgos identificados para potencializar su comprensión sobre el LA/FT/FP.

9. Referencias

Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. *Ley 602: Ley de Correduría de Bienes Raíces de Nicaragua*. Aprobada 29 de mayo del 2007. Publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 132 del 12 de Julio del 2007. [consulta: junio 2021] Disponible en: http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/($All)/88DF92B8DFA64BE20625733D0075393F?OpenDocument

Catálogos Ejemplificativos de Operaciones de Riesgo de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo Sector de Promoción Inmobiliaria, Agencia, Comisión o Intermediación en la Compraventa de Inmuebles. Comisión de Prevención del Blanqueo De Capitales e Infracciones Monetarias. 2018. [consulta: junio 2021]. Disponible en: https://www.sepblac.es/es/publicaciones/otros-organismos/comision-de-prevencion-del-blanqueo-de-capitales-e-infracciones-monetarias/

Estudio Sectorial de Riesgos de las Personas y Estructuras Jurídicas. Poder Judicial-DGCIP. 2021. [consulta: junio 2021]. Disponible en: https://www.poderjudicial.gob.ni/dgcip/pdf/2021-Estudio-Riesgos-Personas-estructuras-juridicas.pdf

Evaluación Nacional de Riesgos de Blanqueo de Capitales y Financiamiento al Terrorismo de Panamá. Comisión Nacional Contra el Blanqueo de Capitales, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva. 2017. [consulta: junio 2021]. Disponible en: https://www.superbancos.gob.pa/es/prev-cont-op-il/evaluacion-nacional.

Evaluación Nacional de Riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. UAF-Chile. Marzo 2017. [consulta: junio 2021]. Disponible en: https://www.uaf.cl/estrategia/evaluacion.aspx

Guía del Enfoque Basado en el Riesgo para Combatir el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo. GAFISUD. 2008. [consulta: junio 2021]. Disponible en: https://www.uaf.cl/asuntos/descargar.aspx?arid=948

Guía de Conclusiones del Estudio Sectorial de Riesgos de LA/FT sobre las Actividades e Inversiones Inmobiliarias. UIF-SEPRELAD. 2021. [consulta: junio 2021]. Disponible en: https://www.seprelad.gov.py/userfiles/files/Guia_de_Riesgos_LA_FT_Sector_Inmobiliario.pdf

La Propiedad de Nicaragua. ARAGÓN, José. Monografías. [consulta: 6 julio 2021]. Disponible en: https://www.monografias.com/trabajos5/nicaragua/nicaragua.shtml

Money Laundering & Terrorist Financing through the Real Estate Sector. FATF/OECD. 2007. [consulta: junio 2021]. Disponible en: https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf

Perfeccionamiento del contrato. Wolters Kluwer-Guías Jurídicas. [consulta: julio 2021] Disponible *en:* https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/document/EX0000015199/20080930/Perfeccionamiento-del-contrato#:~:text=El%20perfeccionamiento%20de%20un%20contrato,partes%20que%20lo%20han%20suscrito.

RBA Guidance for Real Estate Agents. FATF/OECD. 2008. [consulta: junio 2021] Disponible en: https://www.fatfgafi.org/media/fatf/documents/reports/RBA%20Guidance%20for%20Real%20Estate%20Agents.pdf

Report on Tax Fraud and Money Laundering Vulnerabilities Involving the Real Estate Sector. OECD. 2007. [consulta: junio 2021] Disponible en: https://www.oecd.org/ctp/exchange-of-tax-information/42223621.pdf

Segunda Actualización del Informe de Amenazas Regionales en Materia de Lavado de Activos 2017 y 2018. GAFILAT-Cooperación Alemana. [consulta: junio 2021]. Disponible en: https://www.gafilat.org/index.php/es/biblioteca-virtual/gafilat/documentos-de-interes-17/estudios-estrategicos-17/3861-segunda-actualizacion-del-informe-de-amenazas-regionales-de-la-del-gafilat-1/file

Supervisión con Enfoque Basado en Riesgo de las APNFD Sin Regulador Prudencial. Grupo de Análisis de Riesgos e Inclusión Financiera – GTARIF. GAFILAT. 2020. [consulta: junio 2021] Disponible en: https://www.gafilat.org/index.php/en/biblioteca-virtual/gafilat/documentos-de-interes-17/estudios-estrategicos-17/3797-supervision-con-ebr-de-las-apnfd-sin-regulador-prudencial/file

9.1. Fuentes institucionales:

- Evaluaciones Individuales de Riesgos de LA/FT/FP de los Sujetos Obligados pertenecientes al sector de corredores de bienes raíces.
- Información contextual del Sistema de Registro y Control de los Sujetos Obligados (SIRECSO).
- Evaluación Nacional de Riesgos de Lavado de Activos 2017-2019. Managua, Nicaragua 2021.
- *Evaluación Nacional de Riesgos de Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva 2017-2019*. Managua, Nicaragua. 2021.

10. Anexos

Anexo 1. Cuestionario de información contextual aplicado al sector.

EVALUACIÓN SECTORIAL DE RIESGOS DE LA/FT/FP
DE CORREDURÍAS DE BIENES RAÍCES .

Unidad de Análisis Financiero			
Cuestionario de información contextual para las Corredurías de Bienes Raíces			
Nombre del Sujeto Obligado:			
Nombre comercial:			
Departamento:		Municipio:	
Número de Sucursales:		Municipios de las sucursales:	
Año objeto de estudio 2020.			
I. Información General del Sujeto Obligado.			
1.1 Cantidad de empleados:		1.2 Año que inició operaciones:	
1.3 Cantidad de agentes de Bienes Raíces:		1.4 ¿Ha aplicado algún tipo de sanción a sus empleados/agentes por incumplimiento a las políticas ALA/CFT/CFP?	
1.5 De haber contestado "Sí" en el punto 1.4, detallar qué motivó la sanción aplicada.		1.6 Tipo de personería del Sujeto Obligado:	
1.7 ¿El Oficial de Cumplimiento ha recibido capacitación en materia de LA/FT/FP en el año evaluado?		1.8 En caso que en el punto anterior (1.7) haya seleccionado "Sí", indicar los temas en que se ha capacitado:	
1.9 ¿Ha capacitado a los demás empleados en materia de LA/FT/FP?		1.10 En caso que en el punto anterior (1.9) haya seleccionado "Sí", indicar los temas en que se han capacitado:	
II. Información financiera del Sujeto Obligado en USD			
2.1 Activos:		2.2 Pasivos:	
2.3 Capital:		2.4 Ingresos:	
2.5 Egresos (Gastos y Costos):			
2.6 Detalle el monto total de tributos (Impuestos) pagados por su actividad			
Tipo de tributo (Impuestos)		Monto pagado (cifras en dólares)	
2.7 Seleccione el origen del capital aportado para el desarrollo de la actividad:		2.8 Detalle la procedencia del capital aportado para el desarrollo de la actividad:	
		2.9 Si en el acápite (2.8) indicó "Extranjero" o "Mixto", indique el (os) País (es) de procedencia del capital aportado:	
III. Información operativa			
Contratantes			
3.1 Contratantes persona Natural Nacional:		3.2 Contratantes persona Natural Extranjera:	
3.3 Contratantes persona Jurídica Nacional:		3.4 Contratantes persona Jurídica Extranjera:	
3.5 Contratantes PEP nacionales:		3.6 Contratantes PEP extranjeros:	
3.7 En caso que cuente con contratantes extranjeros, detalle el (los) país (es) de procedencia:		3.8 Indicar en cuántas operaciones de negocios con personas naturales figuró un representante del contratante.	
3.9 De haber establecido operaciones de negocio con un representante del contratante (Persona Natural), indicar qué tipo de debida diligencia le aplicó.			
3.10 ¿Posee relaciones con contratantes que sean Proveedores de Servicios Fiduciarios?		3.11 De haber indicado "Sí" en el acápite (3.10) detallar la cantidad de contratantes.	
3.12 ¿Ha perfeccionado contratos que involucren un contrato de fideicomiso?		3.13 De haber indicado que "Sí" en el acápite (3.12) detallar la cantidad de contratos de fideicomiso establecidos.	
3.14 De haber indicado "Sí" en el acápite (3.12) detallar el tipo de contrato de fideicomiso establecido, de conformidad con la Ley 741 y su reglamento.			

Clientes			
3.15 Clientes persona Natural Nacional:		3.16 Clientes persona Natural Extranjera:	
3.17 Clientes persona Jurídica Nacional:		3.18 Clientes persona Jurídica Extranjera	
3.19 Clientes PEP nacionales:		3.20 Clientes PEP extranjeros:	
3.21 En caso que cuente con clientes extranjeros, detalle el(los) país(es) de procedencia:		3.22 Indicar en cuántas operaciones de negocio con personas naturales, figuró un representante del cliente.	
3.23 De haber establecido operaciones de negocio con un representante del cliente, indicar que tipo de debida diligencia le aplicó.			
3.24 ¿Posee relaciones con clientes que sean Proveedores de Servicios Fiduciarios?		3.25 De haber indicado "Sí" en el acápite (3.24) detallar el número de clientes.	
3.26 ¿Ha perfeccionado contratos que involucren un contrato de fideicomiso?		3.27 De haber indicado "Sí" en el acápite (3.26) detallar el tipo de contrato de fideicomiso establecido, de conformidad con la Ley 741 y su reglamento.	
3.28 De haber indicado que "Sí" en el acápite (3.26) detallar la cantidad de contratos de fideicomiso establecidos.			
3.29 Marque los negocios jurídicos que realiza según su tipo:			
a. Arrendamiento		b. Compraventa	
c. Permuta		d. Préstamo	
e. Hipoteca		f. Otros	
3.30 Basados en la información anterior detallada en el numeral 3.29, detalle los tipos de negocios jurídicos comercializados			
Tipo de contrato	Monto USD	Ubicación geográfica (municipio)	
3.31 Tipos de propiedades comercializadas (Cantidad)			
a. Residencial		c. Terreno baldío	
b. Comercial		d. Fincas	
e. Otros		De haber indicado el tipo de propiedad en el literal e) Otros, especifique la cantidad:	
3.32 Comisiones			
Cantidad de comisiones:		Monto de comisiones (USD):	
3.33 Indique la cantidad de ventas realizadas, según el tipo de cancelación:			
Contado:		Financiamiento Formal:	
Mixto:		Financiamiento Informal:	
3.34 De acuerdo con la información obtenida en el acápite (3.33), indique la cantidad de ventas según el medio de pago utilizado para su cancelación:			
a. Efectivo (Papel moneda y dinero metálico):		b. Transferencia electrónicas nacionales:	
c. Cheque:		d. Transferencia electrónicas internacionales:	
e. Tarjeta (crédito/débito):		f. Remesas nacionales:	
g. Mixto		h. Remesas internacionales:	
Permuta			
3.35 ¿Realizó permuta?		3.36 De haber seleccionado "Sí" en el acápite 3.35, indicar cuántas permutas realizó:	
3.37 De responder "Sí" en el punto (3.35), describa el tipo de intercambio que ha realizado.			
3.38 De haber realizado intercambio de bienes, indicar si estos fueron inferior o superior al bien intercambiado.		3.39 Dependiendo de la respuesta del acápite (3.38) indicar el monto inferior o superior al bien intercambiado.	
3.40 De ser inferior al bien intercambiado, indicar el medio por el que se canceló el excedente.			
Contexto operatividad			
3.41 ¿Realiza la actividad de corretaje con propiedades extranjeras?		3.42 De haber contestado afirmativamente el acápite 3.41, indique los países en los que se ubican dichas propiedades.	
Debida Diligencia			
3.43 Detalle y describa los documentos requeridos para realizar los contratos:			
3.44 Detalle y describa los documentos requeridos para identificar el origen y procedencia de los fondos para la adquisición de bienes:			
Alianzas de negocios			
3.45 ¿Posee alianzas de negocios?		3.46 De haber indicado "Sí" en el acápite (3.45), describir qué tipo de alianzas y con qué entidad.	
3.47 ¿Posee relaciones con administradores de fondos de inversión? Ya sea como contratantes o clientes.		3.48 De haber indicado "Sí" en el acápite (3.47) describa con cuántas y cuáles entidades (por contratantes y clientes).	

IV. Gestión de riesgo de LA/FT.				
4.1 Percepción de riesgo según tipo de contrato:				
a. Arrendamiento		f. Otros		
b. Compraventa				
c. Permuta				
d. Préstamo				
e. Hipoteca				
4.2 Percepción de riesgo según ubicación geográfica:				
a. Región Pacífico				
b. Región Central				
c. Región Costa Caribe				
4.3 Percepción de riesgo según tipo de propiedad:				
a. Residencial		f. Otros		
b. Comercial				
c. Terreno baldío				
d. Fincas				
4.4 ¿En el desarrollo de sus operaciones ha estado ante situaciones que representen riesgos de LA/FT?				
4.5 Si la respuesta del punto anterior es <<Sí>> describa las situaciones y cuáles fueron los indicios o señales de alerta que lo hicieron percibir tal situación.				
Situación/Operación	Indicio o Señal de Alerta	Indicar cuáles de estas escalaron a operación sospechosa		
4.6 Tomando en cuenta el concepto de <<Señal de Alerta>> referido en el artículo 3, numeral 13 de la resolución N.° UAF-N-020-2019, << *Son hechos, conductas, comportamientos transaccionales, situaciones especiales, referencias, avisos, indicios o banderas rojas, que deben ser analizadas en combinación con otros indicadores, factores, criterios e información disponible, a fin de descartar o determinar razonable y tempranamente, la posible presencia de operaciones inusuales y/o sospechosas de LA/FT/FP* >> describa las Señales de Alerta que usted haya desarrollado enfocadas directamente a sus operaciones y que sean distintas a las que la UAF les haya proporcionado.				
4.7 De acuerdo con su Evaluación Individual de Riesgos más reciente, indique cuál es su nivel de riesgo inherente.		4.8 De acuerdo con su Evaluación Individual de Riesgos más reciente, indique cuál es su nivel de riesgo residual.		
V. Concurrencia de actividades.				
¿Además de su actividad comercial, realizó otra actividad regulada por la UAF según el numeral 3 del artículo 9 de la Ley N.° 977? En caso afirmativo describir cuáles.				

Anexo 2. Lista de participantes de las mesas de trabajo.

PARTICIPANTES MESA 1 - CORREDORES DE BIENES RAÍCES							
N.°	**Grupo**	**Sujetos Obligados/Institución**	**Cuota de participación**	**Nombres y Apellidos**	**Correos**	**Cargo**	**Rol**
1	**UAF / DFC:**	Unidad de Análisis Financiero (UAF).	4	Lic. Carmen Midence Gutiérrez	jef.dapnfd.dfc@uaf.gob.ni	Jefe de Departamento de APNFD	Moderador general
				Lic. Liliana Laguna Gaitán	analis.fiscalizacion05@uaf.gob.ni	Analista DFC	Moderador/Redactor
				Lic. Denisse Hernández Quiroz	dhernandez@uaf.gob.ni	Analista DFC	Moderador/Redactor
2	**UAF / DIF:**			Ing. Gloria Dyanira Cáceres Espinoza	espec.dif14@uaf.gob.ni	Especialista DIF	Contraparte Técnica
3	**Corredores de bienes raíces**	Armando José Alaniz Noguera.	2	Lic. Armando José Alaniz Noguera	bienesraicesalaniz@gmail.com	Representante Legal y Oficial de Cumplimiento	Contraparte
		ARTEMI, S.A. - Aurora Bienes Raíces.		Lic. Ileana Danelia Jara García	aurorabienesraices@yahoo.com	Oficial de Cumplimiento	Contraparte
4	**Ente Regulador y/o relacionado**	Cámara Nicaragüense de Bienes Raíces (CANIBIR).	2	Ing. Manuel Sotelo	masoteb@hotmail.com	Presidente	Contraparte Técnica
				Dr. Jorge Castellón	jcastellon@nimpronbienesraices.com	Secretario	Contraparte Técnica
5	**Ente Regulador y/o relacionado**	Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC).	1	Cra. Noemí Solano	nsolano@mific.gob.ni	Directora General de Comercio Interior	Contraparte Técnica
6			1	Cro. Erwin Ramírez	eramirez@mific.gob.ni	Director División de Asesoría Legal	Contraparte Técnica
7			1	Cra. Miriam Salgado	msalgado@mific.gob.ni	Directora de Finanzas y Presupuesto	Contraparte Técnica
8	**Auditor**	**N/A**	1	Lic. Fernando Antonio Gutiérrez Sánchez	fernandog135@hotmail.com	Auditor Independiente	Contraparte Técnica
TOTAL PARTICIPANTES			**12**				

PARTICIPANTES MESA 2 - CORREDORES DE BIENES RAÍCES							
N.°	**Grupo**	**Sujetos Obligados/Institución**	**Cuota de participación**	**Nombres y Apellidos**	**Correos**	**Cargo**	**Rol**
1	**UAF / DFC:**	Unidad de Análisis Financiero (UAF).	4	Lic. Carmen Midence Gutiérrez	jef.dapnfd.dfc@uaf.gob.ni	Jefe de Departamento de APNFD	Moderador general
				Lic. Liliana Laguna Gaitán	analis.fiscalizacion05@uaf.gob.ni	Analista DFC	Moderador/Redactor
				Lic. Denisse Hernández Quiroz	dhernandez@uaf.gob.ni	Analista DFC	Moderador/Redactor
2	**UAF / DIF:**			Ing. Gloria Dyanira Cáceres Espinoza	espec.dif14@uaf.gob.ni	Especialista DIF	Contraparte Técnica
3	**Corredores de bienes raíces**	Discover Turismo y Bienes Raíces, Sociedad Anónima.	3	Lic. José Leopoldo Arriaza Guadamuz	leopoldo.arriaza@discovernica.com	Oficial de Cumplimiento	Contraparte
		Lobato Margolis Inversiones, Sociedad Anónima.		Lic. María Victoria Cuevas Galeano	marivic1994@hotmail.es	Oficial de Cumplimiento	Contraparte
		Edmundo Ramón Delgadillo Cuadra (Momotombo Real Estate).		Lic. Edmundo Ramón Delgadillo Cuadra	presidencia@momotomborealestate.com	Oficial de Cumplimiento	Contraparte
4	**Ente Regulador y/o relacionado**	Cámara Nicaragüense de Bienes Raíces (CANIBIR).	3	Ing. Manuel Sotelo	masoteb@hotmail.com	Presidente	Contraparte Técnica
				Dr. Armando Alaniz	bienesraicesalaniz@gmail.com	Vice-presidente	Contraparte Técnica
				Dr. Jorge Castellón	jcastellon@nimpronbienesraices.com	Secretario	Contraparte Técnica
5	**Ente Regulador y/o relacionado**	Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC).	1	Cra. Noemí Solano	nsolano@mific.gob.ni	Directora General de Comercio Interior	Contraparte Técnica
6			1	Cro. Erwin Ramírez	eramirez@mific.gob.ni	Director División de Asesoría Legal	Contraparte Técnica
7			1	Cra. Miriam Salgado	msalgado@mific.gob.ni	Directora de Finanzas y Presupuesto	Contraparte Técnica
8	**Auditor**	**N/A**	1	Lic. Hannia Aguilar	haguilar1303@gmail.com	Auditor Independiente	Contraparte Técnica
TOTAL PARTICIPANTES			**14**				

Anexo 3. Temáticas abordadas en las mesas de trabajo.

1. Implementación del marco regulatorio de las corredurías.
2. Características particulares del sector.
3. Debida diligencia del cliente.
4. Identificación del beneficiario final.
5. Sociedades de fachada.
6. Delitos precedentes de LA.
7. Informalidad de la economía nacional.

Anexo 4. Amenazas y vulnerabilidades identificadas en el sector.

Amenazas

Temática	Amenazas
1. Contexto económico.	Contexto y/o crisis socioeconómica, lo que podría provocar manipulación de los precios.
	Desempleo.
2. Deficiencia en la regulación del regulador prudencial.	Falta de actualización o ampliación de la legislación actual (con respecto al sector).
	Falta de implementación de la Ley No. 602 y su reglamento.
	Falta de emisión de licencias para regular los agentes o corredurías y de un registro central.
	Falta de recursos de las instituciones públicas.
	Poca regulación del sector.
	Nulo control o monitoreo de la actividad de corredurías de bienes raíces.
3. Deficiencia en el marco jurídico de actividades relacionadas con la correduría.	Falta de actualización de la ley de notariado (desfasada).
	Falta fortalecer la legislación nacional sobre adquisición de bienes por parte de extranjeros.
4. Zona geográfica.	Posición geográfica y características topográficas del país.
5. Economía informal.	Informalidad del sector.
	Restricciones de acceso a créditos hipotecarios lo que facilitan las opciones de financiamientos informales (con fondos ilícitos).
	Alto uso de efectivo en la economía informal.
6. Acceso a información.	No existe acceso al registro de la propiedad.
	Falta de información o acceso al ente regulador de los extranjeros
7. Implementación de DDC por terceros.	Falta de ética por parte de los notarios públicos.
	Falta de DDC por parte de los notarios.
	Falta de DDC por parte de la entidad financiera.
8. Regulación ALA/CFT/CFP.	Falta de registro ante el regulador en materia ALA/CFT/CFP.

Vulnerabilidades

Temática	Vulnerabilidades
1. Debida Diligencia del Cliente.	Débil o falta implementación y/o compleja aplicación adecuada de la DDC.
	Falta de DDC para la verificación de la identidad de los clientes/beneficiarios finales y del origen y procedencia de los fondos del cliente.
2. Capacitación.	Falta de capacitación en materia ALA/CFT del sector.
	Desconocimiento de listas (de seguimiento).
	Falta de conocimiento del marco jurídico en materia ALA/CFT/CFP.
3. Conocimiento de la materia.	Desconocimiento y falta de implementación de la Ley No. 749, por parte de los corredores de bienes raíces.
4. Fuentes de información.	Limitación al acceso a las fuentes de información pública para la verificación.
	Falta de herramientas tecnológicas que permitan la verificación de información del cliente o contratante.

5. Monitoreo.	Falta de monitoreo transaccional.
	Poco control de las transacciones de menor cuantía.
	Deficiencias en el monitoreo permanente de transacciones.
6. Evasión a la regulación.	Evasión por parte de los agentes o corredurías a la regulación por el cúmulo de obligaciones ALA/CFT/CFP e imposiciones tributarias.

Anexo 5. Parámetros numéricos y cualitativos de medición.

Niveles de probabilidad establecidos para la medición de los eventos de riesgo

Cualitativo	Valores
Mínima: Cuando el evento de riesgo pueda que no se materialice.	20%
Baja: Cuando el evento de riesgo pueda ocurrir solo en circunstancias excepcionales.	40%
Probable: Cuando el evento de riesgo se materialice alguna vez.	60%
Muy probable: Cuando la materialización del evento de riesgo pueda suceder varias veces.	80%
Casi Seguro: Cuando el evento de riesgo posea mucha frecuencia de ocurrencia.	100%

Niveles de impacto establecidos para la medición de los eventos de riesgo

Cualitativo	Valores
Muy Bajo: Afectaciones insignificantes o nulas para el Sujeto Obligado y/o todo el sector.	2
Bajo: Afectaciones operativas a uno o más Sujetos Obligados pero controlables fácilmente.	4
Moderado: Afectaciones operativas y/o económicas para el Sujeto Obligado o el sector, con mayor dificultad para su control.	6
Alto: Afectaciones operativas y/o económicas y que a su vez desencadenen otros eventos de riesgo para el Sujeto Obligado y/o el sector. Asimismo, existe mayor exposición para la materialización del LA/FT.	8
Muy Alto: Distorsión total de la operatividad del Sujeto Obligado y/o del sector económico, dada la inclusión de activos obtenidos de manera ilícita al sistema; o la introducción de activos con el objetivo de financiar actos terroristas.	10

Anexo 6. Señales de alerta.

1. DISCREPANCIA ENTRE LOS DATOS

- Hay discrepancias entre el patrimonio aparente y los ingresos declarados.

2. CARÁCTERÍSTICAS INDIVIDUALES, IDENTIDAD, COMPORTAMIENTO Y ASOCIACIÓN

- El comprador no quiere poner su nombre en ningún documento que le relacione con la propiedad o utiliza diferentes nombres en las ofertas de compra.
- El comprador explica inadecuadamente la sustitución de última hora del nombre de la parte compradora.
- Cuando una persona pretende adquirir un bien inmueble a nombre de un representante y no tiene ninguna explicación legítima aparente para el uso de un representante.
- Comprador menor de edad.
- Cuando una persona no parece estar suficientemente informada sobre la finalidad o el uso de los bienes inmuebles que se compran.
- Incongruencia entre el valor de las propiedades adquiridas y el patrimonio y/o los ingresos declarados.

3. ANÁLISIS FINANCIERO

- Cuando el vendedor solicita que las utilidades de una venta de bienes inmuebles se envíen a un país de alto riesgo.

4. DOCUMENTACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA

- Cuando la persona proporciona documentación sospechosa para verificar su identidad.
- Cuando el posible comprador o vendedor pretende que los documentos reflejen algo distinto a la verdadera naturaleza de la transacción.
- Transacciones escalonadas.

5. PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS (OPERACIONES)

- Operaciones llevadas a cabo en nombre de menores, personas discapacitadas u otras personas que, aunque no estén incluidas en estas categorías, parecen carecer de la capacidad económica para realizar dichas compras.
- Operaciones en las que participen personas que estén siendo juzgadas o hayan sido condenadas por delitos o que sean públicamente conocidas por estar vinculadas a actividades delictivas que impliquen un enriquecimiento ilícito, o existan sospechas de participación en dichas actividades y que éstas puedan considerarse subyacentes al lavado de activos.

- Operaciones en las que participen personas asociadas de algún modo con las anteriores (por ejemplo, a través de vínculos familiares o comerciales, orígenes comunes, cuando comparten una dirección o tienen los mismos representantes o abogados, etc.).
- Transacciones en las que interviene una persona cuya dirección es desconocida o es simplemente una dirección de correspondencia (por ejemplo, un apartado de correos, una oficina compartida o una dirección comercial compartida, etc.), o cuando se cree que los datos son falsos o es probable que lo sean.
- Operaciones que involucren a personas jurídicas de reciente creación, cuando la cantidad es grande en comparación con sus activos.
- Operaciones que involucren entidades jurídicas, cuando no parece haber ninguna relación entre la operación y la actividad realizada por la empresa compradora, o cuando la compañía no tiene actividad comercial.
- Operaciones que involucran a fundaciones, asociaciones culturales o de ocio, o entidades sin fines de lucro en general, cuando las características de la operación no corresponden a los objetivos de la entidad.
- Operaciones con personas jurídicas que, aunque constituidas en el país, pertenecen mayoritariamente a ciudadanos extranjeros, que pueden ser o no residentes para efectos fiscales.
- Constitución de personas jurídicas para la tenencia de propiedades con el único fin de interponer un testaferro u "hombre de paja" entre la propiedad y el verdadero propietario.
- Operaciones en las que alguno de los pagos es realizado por un tercero, distinto de las partes implicadas.
- Operaciones en las que se utilizan estructuras jurídicas inusuales o innecesariamente complejas sin ninguna lógica económica.

6. PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS (TRANSACCIONES)

- Transacciones en las que hay indicios, o se tiene la certeza, de que las partes no actúan en nombre propio y tratan de ocultar la identidad del verdadero cliente.
- Las transacciones que se inician a nombre de una persona y finalmente se completan a nombre de otra sin una explicación lógica del cambio de nombre. (Por ejemplo, la venta o el cambio de titularidad de la compra u opción de compra de una propiedad que aún no ha sido entregada al propietario, la reserva de propiedades en construcción con una posterior transferencia de los derechos a un tercero, etc.).
- Transacciones en las que las partes no parecen especialmente interesados en obtener un mejor precio para la transacción o en mejorar las condiciones de pago.
- Transacciones en las que muestran un gran interés en completar la transacción rápidamente, sin que exista una causa justificada.
- Transacciones en las que muestran un gran interés por las transacciones relacionadas con los edificios de determinadas zonas, sin importarles el precio que tengan que pagar.

7. INTERMEDIARIOS

- Operaciones realizadas a través de intermediarios que actúan en nombre de grupos de personas jurídicas potencialmente afiliadas (por ejemplo, a través de los vínculos familiares entre sus propietarios o representantes, los vínculos comerciales, el hecho de que la entidad jurídica o sus propietarios o representantes sean de la misma nacionalidad, que las entidades jurídicas o sus propietarios o representantes utilicen la misma dirección, que las entidades tengan un propietario, representante o abogado común, o en el caso de entidades con nombres similares, etc.).

8. MEDIOS DE PAGO

- Operaciones en las que el pago se realiza en efectivo, billetes de banco, cheques al portador u otros instrumentos anónimos, o cuando el pago se realiza mediante el endoso de un cheque de un tercero.
- Operaciones con fondos procedentes de países considerados como paraísos fiscales o territorios de riesgo, según la legislación contra el lavado de activos, independientemente de que el cliente sea o no residente en el país o territorio en cuestión.

9. NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

- Transacciones en forma de contrato privado, en las que no hay intención de protocolizar el contrato, o cuando se expresa esta intención, finalmente no se lleva a cabo.
- Transacciones realizadas a un valor significativamente diferente (mucho más alto o mucho más bajo) del valor real de la propiedad o que difiere notablemente de los valores de mercado.

UAF

UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO
Dirección de Fiscalización y Cumplimiento
Noviembre 2021

22558333 I sujetosobligados@uaf.gob.ni I www.uaf.gob.ni