



Guía para la aplicación del procedimiento de detección, análisis e integración de operaciones sospechosas en el formato del ROS

Sector Bienes Raíces



1 INTRODUCCIÓN

La presente “**Guía para la aplicación del procedimiento de detección y análisis e integración de operaciones sospechosas en el formato del ROS - Sector Bienes Raíces**” fue elaborada por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) como resultado del “*Primer Ejercicio Simulado para la elaboración y envío de Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS)*”, en el que participaron corredores de bienes raíces regulados y supervisados por la UAF en su carácter de Sujetos Obligados en materia ALA/CFT/CFP, y tiene como finalidad que el Oficial de Cumplimiento (OC) o funcionario responsable de la aplicación de medidas de prevención, detección y reporte disponga de un documento de orientación para robustecer el proceso de detección y análisis de inusualidades previo a la determinación y envío del reporte de una operación sospechosa, dado que el ROS es el principal insumo con el que trabajan las Unidades de Inteligencia Financiera para prevenir y detectar casos relacionados con LA/FT/FP y delitos precedentes asociados al LA.



Está **guía** expone los aspectos más importantes para tener en cuenta en el momento de elaborar los ROS; presenta paso a paso las pautas para garantizar un reporte íntegro y de calidad. Por ello, contempla temas importantes a ser considerados al momento de reportar una operación sospechosa a la UAF: **elementos identificados a mejorar obtenidos del resultado del ejercicio y ejemplificación de la integración del resultado del proceso de detección y análisis de operaciones sospechosas en el ROS**, siendo por tanto, la información presentada en este documento de índole orientativa, la que debe ser utilizada en conjunto con **Formularios e Instructivos del ROS**, y cuyo único propósito es apoyar a los Oficiales de Cumplimiento de los Sujetos Obligados para mejorar la efectividad en los temas relacionados a la detección y reporte de operaciones sospechosas de LA/FT/FP.

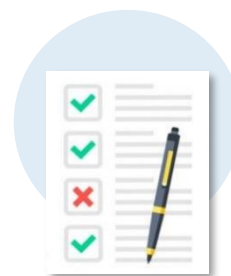
2 REPORTE DE OPERACIÓN SOSPECHOSA (ROS)

Las operaciones inusuales detectadas deberán ser objeto de un análisis estructurado, documentándose las fases que se siguieron, las gestiones realizadas y las fuentes de información consultadas. El proceso de análisis deberá abarcar todas las operaciones relacionadas, todos los intervinientes en la operación y toda la información relevante en poder del sujeto obligado; inmediatamente que el análisis concluya y existan sospechas de LA/FT/FP se deberá remitir un ROS a la UAF.

Es de resaltar que el procedimiento de detección y análisis debe realizarse en un período **no mayor a treinta días** a partir de la ocurrencia de las inusualidades o alerta generada.

2.1 ELEMENTOS IDENTIFICADOS A MEJORAR

El primer ejercicio simulado para el envío de ROS nos permitió identificar mejoras necesarias a implementar reflejadas en la presente guía; en ese sentido las enlistamos en orden de mayor frecuencia:



Procedimiento de detección y análisis insuficiente (flujo de escalamiento): Se determinó que no hay dominio del flujo de escalamiento de operaciones sospechosas, principalmente en la implementación de la DDC y búsqueda de información en las diferentes fuentes.



Datos incompletos en las diferentes partes del ROS: El OC no completó ciertos campos que hubiesen permitido obtener más información sobre la operación sospechosa, entre estos se mencionan: carencia de datos personales de los reportados, no se observó el estado de la relación entre el cliente y el S.O, forma de pago de la operación.

2.2 INTEGRACIÓN DEL RESULTADO DEL PROCESO DE DETECCIÓN Y ANÁLISIS DE OPERACIONES SOSPECHOSAS EN EL ROS

Con el fin de facilitar la integración del proceso de detección y análisis de operaciones, se tomará como referencia el siguiente ejemplo:



Operación:

Con fecha de 20/02/2019, el Sr. Juan Antonio Pérez Pérez de nacionalidad nicaragüense, con domicilio en la ciudad de Managua, se presentó a solicitar los servicios de correduría, con el fin de poner en venta una propiedad valorada en US\$180,500.00 con las siguientes características: Casa de habitación, Residencial Lomas del Valle, de la garita de acceso 1c. al este, 2c. al norte, banda derecha lote #8 Managua, con un área de terreno de 405.67 vrs2 y un área de construcción de 293.87 Mts2, descripción de la casa: Dos plantas y obras exteriores, en obra gris. Según el historial del bien, esta fue comprada el 21/09/2018 a un precio de US\$85,000.00 en efectivo al Sr. Terencio Vidal López Valenzuela de nacionalidad nicaragüense.

En su PIC declaró los siguientes datos:

PERFIL DE CLIENTE	
Nombre completo: Juan Antonio Pérez Pérez	
Dirección de domicilio: Residencial Bolonia de la Mansión Teodolinda 2c. al oeste., Managua.	
Nacionalidad: Nicaragüense	
País de residencia: Nicaragua	
Tipo de identificación: Cédula de identidad	
Número de identificación: 001-250681-0045B	
Ocupación: Abogado y notario público	
Origen de fondos: Servicios profesionales	
Procedencia: Clientes Managua - otros	
Ingresos mensuales: US\$2,500.00	
 Ejecutivo	 Cliente

ETAPA 1: MONITOREO

Señales de alerta detectadas como resultado de la aplicación de la herramienta de monitoreo:

- Clientes que hacen un alto uso de efectivo.
- Clientes cuya ocupación u oficio declarado no se ajusta al volumen de los fondos y activos vinculados con las operaciones.
- Clientes que compran y venden un mismo bien inmueble en un corto periodo de tiempo.
- Clientes que aumentan el valor de los bienes de manera exponencial sin una justificación aparente.
- Bienes inmuebles ubicados en residenciales de altos avalúos catastrales, cuyas compraventas no se corresponden con su valor.

ETAPA 2: ANÁLISIS

Aplicación de medidas de DDC

Durante la operación:

- a. **Solicitud de soportes sobre su actividad económica, así como el origen y procedencia de los fondos.**

El cliente únicamente presentó carné que lo acredita como abogado y notario público de la República de Nicaragua; sin embargo, se mostró inconforme y renuente en presentar documentación que acrediten el origen de sus ingresos, manifestando que buscaría otro corredor de bienes raíces para vender la propiedad, ya que el mismo se mostró impacientes en poner a la venta la propiedad.

Posterior a la operación:

- a. **Consultar información en fuentes internas.**

- No se encontró en nuestra base de datos de clientes.
- Se buscó información en listas internas y el abogado y notario público que autorizó la escritura de compraventa, coincide con una persona requerida por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) en el año 2018.

- b. **Consultar información en fuentes públicas.**

- En página web del Poder Judicial se encontró en la consulta de abogados y notarios públicos, que

actualmente el autorizante de la escritura de compraventa no se encuentra debidamente registrado como sujeto obligado en materia ALA/CFT/CFP en la DGCIP.

- En la página web del Poder Judicial se logró verificar que el cliente se encuentra suspendido para ejercer la profesión.
- En el año 2017, en la web se encontraron noticias donde el cliente tiene imputaciones, acusado de falsificación de documentos, estafa, falsedad ideológica y falsedad genérica.

Señales de alerta como resultado del análisis:

- Clientes vinculados con Información pública relacionadas con delitos precedentes de LA.
- Clientes que están inhabilitados o sancionados para desarrollar cierta actividad económica o profesión.
- Clientes que se muestran impacientes por vender un inmueble.
- Clientes que desarrollan actividades económicas susceptibles para la realización de actividades ilícitas.

- Clientes que suministran evidencias insuficientes para respaldar la actividad económica que desarrollan.
- Clientes que se muestran renuentes a proporcionar información sobre el origen y procedencia de los fondos
- Clientes que desarrollan actividades económicas sujetas a implementación de medidas ALA/CFT/CFP y no se encuentran registrados como sujetos obligados.
- Abogados y notarios públicos que se encuentran inhabilitados por no encontrarse registrados como sujetos obligados.
- Abogados y notarios públicos que figuran en requerimientos de información de la Unidad de Análisis Financiero.

ETAPA 3: RESULTADO

Como conclusión del análisis realizado a la operación inusual, la clasificamos como operación sospechosa debido a la falta de justificación y soporte, en este sentido, el Sr. Juan Antonio Pérez Pérez está vinculado con el delito de estafa y falsificación de documentos en el país.

ETAPA 4: ENVÍO DE ROS (Llenado del Formato)

Parte A: Información General del ROS

Información General - Parte A

No. Referencia: 5

Código de Registro: UAF-RSO Código del Oficial de Cumplimiento: OC

Información del lugar en que se desarrolló la operación sospechosa

Seleccionar	Departamento	Municipio	Direccion	Eliminar
	Managua	Managua	Plaza El Sol 2 cuadras al sur 2 cuadras al este	

Agregue la nueva direccion

Departamento: Managua

Municipio: Managua

Direccion: Plaza El Sol 2 cuadras al sur 2 cuadras al este

Aceptar

Parte B: Persona Reportada

Información del ROS

Persona Propietaria - Parte B
Comprador - Parte C
Información acerca de la operación sospechosa - Parte D

+ Agrega Persona

Lista de personas naturales y/o jurídicas reportadas

Selección	Nombres / Razón Social	Dirección	Departamento	Municipio
	Juan Antonio Perez Perez	Residencial Bolonia de la Mansión Teodolinda 2 cuadras al oeste	Managua	Managua

Información acerca de la Persona - Parte B

Elija Tipo de Persona

Natural Jurídica

Persona Natural - Parte B

Primer Nombre: *	<input type="text" value="Juan"/>	Segundo Nombre:	<input type="text" value="Antonio"/>
Primer Apellido: *	<input type="text" value="Perez"/>	Segundo Apellido:	<input type="text" value="Perez"/>
País de Residencia:	<input type="text" value="NICARAGUA"/>	País de Nacimiento:	<input type="text" value="NICARAGUA"/>
País de Nacionalidad:	<input type="text" value="NICARAGUA"/>		
Tipo de Documento: *	<input type="text" value="Cédula de identidad c"/>	Número: *	<input type="text" value="001-210681-0045B"/>
Lugar de Expedición: *	<input type="text" value="Managua"/>	Fecha de Expiración: *	<input type="text" value="22/2/2024"/>
Profesión u Oficio: *	<input type="text" value="Abogado y Notario Publi"/>	Nombre del Empleador:	<input type="text"/>
Ocupación: *	<input type="text" value="Abogado"/>		

¿El cliente es una PEP? (elija una opción)
 ¿El representante legal del cliente es una PNP? (elija una opción)

Dirección y Actividad Económica

Departamento: Municipio:
 Dirección: *
 Actividad Económica:

Nombre completo y DI de las personas autorizadas para representar al cliente (hasta tres)

Tipo Documento:
 Documento Identificación:
 Nombre Completo:

Agregar Representante

Nombre Completo	Documento Identificación	Eliminar
Sin datos para mostrar		

Aceptar

Parte D: Información de la operación sospechosa

Información acerca de la operación sospechosa - Parte D

Información General **Sector Corredores de Bienes Raíces**

Datos Generales

Estado de la Operación *
 Fecha de la Operación: * Fecha de la Detección: *

Número de escritura o contrato (Si es Aplicable) *
 Monto de la operación * Tipo de moneda

Ubicación del Establecimiento o sucursal donde ocurrió la operación

Dirección
 Departamento: Municipio:

Guardar

Información acerca de la operación sospechosa - Parte D

Información General **Sector Corredores de Bienes Raíces**

Compra, venta, alquiler, permuta, préstamo e Hipoteca de los siguientes bienes

Proyectos habitacionales

Casas Apartamentos Condominios

Viviendas Construidas

Casas Apartamentos Playas
 En caso de Otro, especifique

Propiedades Comerciales

Edificio Modulo Oficina Modulo Comercial
 En caso de Otro, especifique

Propiedades Industriales

Edificio Zona Franca Bodega
 En caso de Otro, especifique

Propiedades Rurales

Finca Ganadera Finca Cafetalera Finca Arrocerera
 En caso de Otro, especifique

Propiedades Mineras

Oro Piedra Arena
 En caso de Otro, especifique

Instrumentos financieros

Cheques

Ordinario De Gerencia De viajero
 En caso de Otro, especifique

Otros

Certificado de depósito Certificados de Inversión
 Bonos de Estado
 Bonos del Estado Otros Efectivo

Cuenta

Numero de Cuenta Personal

Transferencias de fondos

Nacionales

Entre Cuentas del mismo Banco
 Entre cuentas de distintos bancos dentro del país

Internacionales

Entre cuentas de bancos pertenecientes al mismo grupo financiero
 Entre cuentas desde o hacia un banco fuera del país (transferencia SWIFT)

Productos Activos

Préstamos

Personal Hipotecario
 Otros

Guardar

Información del ROS

Persona Propietaria - Parte B Comprador - Parte C Información acerca de la operación sospechosa - Parte D

Agregar Información

Lista de operaciones realizadas

Selección	Estado Operación	Fecha Operación	Fecha Detección	Monto
	Intentada	20/02/2019	20/02/2019	180500.0000

Parte E: Señales de alerta y sus fuentes

Parte E :Señales de Alerta

Enliste las señales de alerta presentes en la o las operaciones sospechosas que reporta

- Si la señal de alerta esta relacionada a la informacion publica negativa, señalar direccion web de la misma.
- Si la señal de alerta esta relacionada con un requerimiento de informacion(oficio judicial), adjuntar informacion al ROS.

Nueva Alerta

Numero	Alerta	Eliminar
1	Clientes que hacen un alto uso de efectivo.	
2	Clientes cuya ocupación u oficio declarado no se ajusta al volumen de los fondos y activos vinculados con las operaciones.	
3	Clientes que compran y venden un mismo bien inmueble en un corto periodo de tiempo.	
4	Clientes que aumentan el valor de los bienes de manera exponencial sin una justificación aparente.	
5	Bienes inmuebles ubicados en residenciales de altos avalúos catastrales, cuyas compraventas no se corresponden con su valor	
6	Clientes vinculados con Información pública relacionadas con delitos precedentes de LA.	
7	Clientes que están inhabilitados o sancionados para desarrollar cierta actividad económica o profesión.	
8	Clientes que se muestran impacientes por vender un inmueble.	
9	Clientes que suministran evidencias insuficientes para respaldar la actividad económica que desarrollan.	
10	Clientes que se muestran renuentes a proporcionar información sobre el origen y procedencia de los fondos.	
11	Clientes que desarrollan actividades económicas susceptibles para la realización de actividades ilícitas.	
12	Clientes que desarrollan actividades económicas sujetas a implementación de medidas ALA/CFT/CFP y no se encuentran registrados como sujetos obligados.	
13	Abogados y notarios públicos que se encuentran inhabilitados por no encontrarse registrados como sujetos obligados.	
14	Abogados y notarios públicos que figuran en requerimientos de información de la Unidad de Análisis Financiero.	

Parte F: Descripción de la Operación Sospechosa

Parte F :Descripción acerca de la operación(es) sospechosa(s)

Describe de forma clara, concisa y cronológica:

- La Operación u operaciones sospechosas, ya sean completadas o intentadas.
- Los resultados obtenidos en la gestión realizada con el cliente ante las inusualidades (adjunte los principales soportes presentados por el cliente).
- Las circunstancias o aspectos que llevaron a determinar que la(s) operación(es) involucrada(s) son sospechosa(s) de LD/FT.

Debe hacerse énfasis en la fuente y origen de fondos y activos y en el beneficiario final de la operación, si fuera el caso.

Con fecha de 20/02/2019, el Sr. Juan Antonio Pérez Pérez de nacionalidad nicaragüense, con domicilio en la ciudad de Managua, se presentó a solicitar los servicios de correduría, con el fin de poner en venta una propiedad valorada en US\$180,500.00 con las siguientes características: Casa de habitación, Residencial Lomas del Valle, de la garita de acceso 1 cuadras al este, 2 cuadras al norte, banda derecha lote #8 Managua, con un área de terreno de 405.67 varas² y un área de construcción de 293.87 Metros², descripción de la casa: Dos plantas y obras exteriores, en obra gris. Según el historial del bien inmueble, esta fue comprada por el cliente el 21/09/2018 a un precio de US\$85,000.00 en efectivo al Sr. Terencio Vidal López Valenzuela de nacionalidad nicaragüense.

El Sr. Pérez se mostró impaciente para concretar la venta del bien inmueble, incluso cuando se le orientó que procediera al llenado del PIC se mostró un tanto nervioso; cabe mencionar que él nunca ha sido cliente de nuestra correduría.

Durante la aplicación de la DDC se procedió con la búsqueda de información del señor Pérez y del notario que realizó el contrato de compra venta del bien; encontrándose en fuentes públicas noticia del año 2017 donde al cliente le acusa de falsificación de documentos, estafa, falsedad ideológica, falsedad genérica; e incluso en la búsqueda de registros de Abogados y Notarios Públicos se logró verificar que se encuentra suspendido para ejercer la abogacía; en información del notario público autorizante del contrato de compra venta se verificó en la página web del Poder Judicial (DGCIP) que actualmente no se encuentra debidamente inscrito como Sujeto Obligado para realizar este tipo de contratos.

Se generaron señales de alerta puesto que el cliente se mostró renuente en presentar documentación soporte sobre el origen de sus ingresos. El bien inmueble que se intenta vender fue comprado en un monto inferior al valor real (según avalúo catastral), asimismo, fue comprado aparentemente en efectivo y hace apenas cinco meses, además, por un precio que el cliente aparentemente carece de capacidad económica para adquirirlo. Por otra parte, el abogado y notario público coincide con una persona requerida por la UAF en el año 2018.

Como resultado de lo antes expuesto y de la DDC que nos corresponde realizar como correduría, cliente no logró justificar el origen y procedencia de los fondos o activos, por tanto, precedemos a informar la operación Sospechosa y envío a la UAF.

Parte G: Estado de la relación entre el sujeto obligado y las siguientes personas

Estado de la relación entre el sujeto obligado y las siguientes personas al momento de presentarse este reporte

Cliente

Se mantiene

Se terminó Indicar fecha

Cuentas y relaciones de negocios inmovilizadas por orden judicial Indicar Fecha: Monto:

Motivo de la medida judicial

¿Qué tipo de prioridad le atribuye el sujeto obligado a este reporte?

*

Archivos adjuntos

Archivos Adjuntos en ROS

Listado de Anexos

Descripción	Tipo de Archivo	Eliminar
Copia Digital PIC	.PDF	
Cedula de Identidad	.PDF	
Escritura Publica Compra/Venta	.PDF	
Avalúo Catastral	.PDF	
Título de Propiedad	.PDF	

Envío de Anexos

Click here to browse files... Examinar...

Subir Archivo

3 EJEMPLOS DE SEÑALES DE ALERTA ESPECÍFICAS DEL SECTOR DE BIENES RAÍCES

A continuación, se enlistan algunas señales de alerta específicas que pueden detectarse en el sector, no obstante, esta lista no es limitativa o taxativa:

Señal	Relacionada a:
Cientes que en un corto período de tiempo aparecen como dueños de nuevos bienes inmuebles.	Cientes
Cientes que figuran como vendedores y que aparentan no actuar por su cuenta, intentando ocultar la identidad del verdadero vendedor.	
Inusual ofrecimiento de pagos en efectivo por la adquisición de una propiedad.	
Compras realizadas para terceros, que permiten el anonimato en la propiedad de los bienes.	
Cientes que en un corto periodo de tiempo son identificados como dueños de valiosas propiedades.	



“Diez años defendiendo la economía”

UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO

Dirección de Inteligencia Financiera

Marzo 2022

2255-8333 | sujetosobligados@uaf.gob.ni | www.uaf.gob.ni

