

Instituto Costarricense Sobre Drogas / Unidad de Inteligencia Financiera

COMUNICADO

La responsabilidad del sector de Bienes Raíces en la prevención del lavado de dinero.

- Donde exista un intercambio de bienes y servicios existe el riesgo de lavado de dinero.
- El sector privado juega un papel vital en la detección y prevención efectivas del uso indebido del sistema financiero para el lavado de dinero.
- Costa Rica será sometida a un proceso de evaluación de sus sistema anti lavado, en el 2025.



Jueves, 2 de marzo del 2022.- El Estándar Internacional emitido por el GAFI considera elementos sobre el sector de los bienes raíces debido que son una opción muy amplia para la inversión y está demostrado que atrae a delincuentes que usan estas actividades ilícitas para lavar sus ganancias delictivas. El organismo señala que al tratarse de un sector prominentemente económico ha permitido que las redes de delincuentes incorporen las ganancias de sus actividades ilegales y con ello prosperan aceleradamente, afectando a la sociedad y debilita el emprendimiento empresarial legítimo y socava el estado de derecho.

En algunos países, estas prácticas también contribuyen a hacer subir los precios de los bienes raíces, haciendo que la vivienda sea inaccesible para muchos, además de incentivar aún más la actividad delictiva.

Costa Rica aprobó la Ley No. 9449 desde el año 2017, como una respuesta ante el compromiso frente a la comunidad internacional, como reforma a la “*Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo*” donde se

Instituto Costarricense Sobre Drogas / Unidad de Inteligencia Financiera

establecen las categorías de sujetos obligados supervisados por la SUGEF entre otros, las personas físicas o jurídicas que se dediquen de forma profesional y habitual a la compra y venta de bienes inmuebles.

Desde esta línea de sinergia contra el delito, se ha hecho el llamado al sector privado considerando que juega un papel vital en la detección y prevención efectivas del uso indebido del sistema financiero para el lavado de dinero y otros delitos como el financiamiento al terrorismo.

Próxima Evaluación Mutua que será aplicada a Costa Rica

Costa Rica será evaluada en el 2025 junto con los preparativos que inician al menos 1 año antes, con lo cual es muy importante que los sectores tomen conciencia de sus responsabilidades a nivel del país. Las evaluaciones aplicadas por el GAFI reflejan que el sector inmobiliario tiene una comprensión deficiente de estos riesgos y su mitigación se cataloga como regular, por lo tanto, necesitan tomar medidas apropiadas y homogéneas para mitigar adecuadamente estos riesgos del lavado de activos.

El GAFI avalúa continuamente a los países en el cumplimiento de estas regulaciones junto con el estudio de los métodos que utilizan los delincuentes para lavar el dinero ilícito y junto a esto, las Recomendaciones del GAFI brindan la herramienta a los países para proteger el sistema financiero de estos delitos. El GAFI ha desarrollado guías para ayudar no solo a las autoridades, sino que también al sector privado en aplicar un enfoque basado en el riesgo alineado a las Recomendaciones actuales y reflejar la experiencia adquirida por las autoridades públicas y el sector privado.

El GAFI actualizó la guía para un enfoque basado en el riesgo en el sector inmobiliario y contiene aportes del sector privado, esto incluyó una consulta pública en marzo-abril de 2022.

Cuáles son las principales recomendaciones del GAFI que aplican al Sector

En el contexto del sector inmobiliario aplican las Recomendaciones desde la 18 hasta la 21. En cuanto a la implementación de controles y sucursales extranjeras, la adopción de medidas de diligencia con respecto a los países de mayor riesgo y, la notificación de transacciones sospechosas. También exige que los profesionales inmobiliarios involucrados en la compraventa de bienes inmuebles que deban adoptar estas medidas en la misma forma. Otras medidas están relacionadas con la Debida Diligencia del Cliente (DDC), recabar información sobre los verdaderos beneficiarios finales en transacciones inmobiliarias, capacitarse adecuadamente aprovechando sinergias sectoriales, mantenimiento de registros, así como medidas sobre las personas expuestas políticamente, las nuevas tecnologías e implementar acciones de supervisión: Todas las partes deben trabajar juntas para evitar que los delincuentes abusen del sector en el país.

El GAFI reconoce que los países pueden tener diferentes definiciones y entendimientos del concepto de “agente de bienes raíces”, por lo que el requisito del GAFI debe ser interpretado en relación con la actividad en cuestión, en lugar de títulos específicos o profesiones.

Contacto: Dirección General del ICD / Teléfono: 2527-6400