



SUJETO OBLIGADO: _____

NÚMERO DE CONTROL: _____

FECHA DE INSCRIPCIÓN: _____

FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DEL MANUAL: _____

Manual Obligatorio de Procedimientos de Prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo para los Agentes o Corredores Inmobiliarios Matriculados y las Sociedades Integradas por Agentes o Corredores Inmobiliarios Matriculados.

**Ley N° 25.246 y modificatorias
Resolución UIF N° 16/2012, modificatorias y aclaratorias**

**San Isidro
Versión 23.08
Agosto 2023**

Aclaraciones

- *La inscripción en la Unidad de Información Financiera (UIF) es un requisito establecido por la ley N° 25.246. El incumplimiento de este requisito no exime al Sujeto Obligado de sus responsabilidades ni de las consecuencias derivadas de su incumplimiento. Todos los corredores matriculados y sociedades integradas por agentes o corredores inmobiliarios, al estar matriculados, son Sujetos Obligados según la ley. Puede consultar las instrucciones para su registro [aquí](#).*
- *La legislación insta a los Sujetos Obligados a elaborar un Manual Obligatorio de Procedimientos de Prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo personalizado, y basado en su experiencia y conocimiento del negocio; y desaconseja enfáticamente la adopción de manuales genéricos o compartidos entre varios Sujetos Obligados. La personalización y ampliación de este manual para reflejar los procesos internos de la actividad profesional queda a discreción del usuario.*
- *Este manual presenta únicamente los contenidos mínimos prescritos por la ley y las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera (GAFI), y no pretende ser considerado como la única verdad en este tema, ni expresa la opinión o juicios de valor de sus autores. Se invita a los usuarios de este manual a revisar la normativa vigente y a investigar por su cuenta información adicional y complementaria que podrán encontrar en los sitios web institucionales de la UIF, el GAFI y en internet en general.*
- *En caso de detectarse contradicciones en la legislación, se presentarán ambas versiones para que el usuario pueda tomar su propia decisión.*

Índice

Aclaraciones.....	2
SECCIÓN 1 - GENERALIDADES.....	5
1. Acerca de este manual.....	5
1.1. Objetivo.....	5
1.2. Obligación de cumplimiento.....	5
1.3. Contenidos mínimos.....	5
1.4. Anexos.....	6
1.5. Normativa vigente.....	6
1.6. Vigencia del manual.....	6
1.7. Actualización del manual.....	7
1.8. Disponibilidad del manual.....	7
1.9. Recepción y lectura del manual.....	7
2. Definiciones.....	7
2.1. Grupo de Acción Financiera.....	7
2.2. Unidad de Información Financiera.....	8
2.3. Lavado de activos.....	8
2.4. Financiación del terrorismo.....	8
2.5. Dinero negro y dinero sucio, y sus diferencias.....	9
2.6. Etapas del lavado de dinero.....	9
2.7. Sujeto Obligado (SO).....	9
2.8. Obligaciones del SO.....	10
2.9. Oficial de cumplimiento (OC).....	10
2.10. Oficial de cumplimiento suplente (OCS).....	11
2.11. Designación del OC y del OC suplente.....	11
2.12. Obligaciones del OC y del OCS en caso de que corresponda.....	11
2.13. Indelegabilidad de las obligaciones.....	12
2.14. Cliente.....	12
2.15. Política de Conocimiento del Cliente.....	12
2.16. Persona Expuesta Políticamente (PEP).....	13
2.18. Enfoque basado en riesgo (EBR).....	14
2.19. Clientes u Operaciones de Alto Riesgo.....	14
2.20. Debida diligencia reforzada.....	15
2.21. Perfil del cliente.....	15
2.22. Salario mínimo, vital y móvil.....	16
2.23. Operación tentada.....	16
2.24. Operación inusual.....	16
2.25. Operación sospechosa.....	16
2.26. Deber de informar.....	16
2.27. Reporte Sistemático Mensual (RSM).....	16
2.28. Reporte de Registración y Cumplimiento.....	17
2.29. Reporte de Operaciones con Monedas Virtuales.....	17
2.30. Reporte de Operación Sospechosa de Lavado de Activos y/o de Financiación del Terrorismo (ROS/RFT).....	18
2.31. Reporte Orden de Congelamiento (ROC).....	18
SECCIÓN 2 - POLÍTICAS DE PREVENCIÓN.....	20
3. Sobre las operaciones habituales del SO.....	20
4. Políticas de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.....	20
4.2. Elaboración de un manual.....	21
4.3. Designación de un OC y OCS (opcionalmente).....	21
4.4. Implementación de auditorías periódicas.....	22
4.5. Capacitación.....	22
4.6. Elaboración de registros de análisis y gestión de riesgo de operaciones inusuales.....	23
4.7. La implementación de herramientas tecnológicas.....	24

4.8. La implementación de medidas que le permita al SO consolidar electrónicamente las operaciones.....	25
SECCIÓN 3 - POLÍTICAS DE CONTROL Y MONITOREO.....	27
5. Sobre el enfoque basado en riesgo.....	27
6. Políticas coordinadas para el control y monitoreo.....	27
6.2. Identificar la verdadera identidad de la persona/beneficiario final.....	28
6.3. Identificar PEP e identificar personas incluidas en los listados de terroristas.....	29
6.4. Identificar maniobras fraudulentas utilizando personas de existencia ideal.....	30
6.5. Identificar personas de existencia ideal que simulen actividades comerciales.....	31
6.6. Identificar operaciones relacionadas con países o territorios donde no se aplican las recomendaciones del GAFI.....	32
6.7. Identificar a otros SO.....	32
6.8. Identificar operaciones realizadas con dinero en efectivo.....	33
7. Funciones de la auditoría y los procedimientos de control interno que se establezcan, tendientes a evitar el LA/FT.....	33
8. Funciones asignadas al OC.....	33
9. Plazos y términos en los cuales cada empleado debe cumplir, según las responsabilidades propias del cargo, con cada uno de los mecanismos de control y prevención.....	33
10. Programa de capacitación.....	35
11. Políticas y procedimientos de conservación de documentos.....	35
12. Procedimiento a seguir para atender a los requerimientos de información efectuados por la UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA y por el OC.....	36
13. Metodologías y criterios para analizar y evaluar la información que permitan detectar operaciones inusuales y sospechosas, así como también el procedimiento para el reporte de las mismas.....	37
14. Parámetros aplicados a los sistemas implementados de prevención de Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.....	38
15. Desarrollo y descripción de otros mecanismos que el SO considere conducentes para prevenir y detectar operaciones de Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.....	39
16. Procedimientos de segmentación del mercado de acuerdo con la naturaleza específica de las operaciones, el perfil de los clientes, las características del mercado, las clases de producto o servicio, como así también cualquier otro criterio que a juicio del SO resulte adecuado para generar señales de alerta cuando las operaciones de los clientes se aparten de los parámetros establecidos como normales.....	40
SECCIÓN 4 - RÉGIMEN SANCIONATORIO.....	42
17. El régimen sancionatorio para el personal del SO en caso de incumplimiento de los procedimientos específicos contra el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, en los términos previstos por la legislación laboral vigente.....	42
ANEXOS.....	43
Anexo I - ACTUALIZACIÓN DEL MANUAL.....	44
ANEXO II - MODELO DE DECLARACIÓN JURADA DE RECIBO Y LECTURA DEL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS POR PARTE DE LOS EMPLEADOS Y COLABORADORES.....	45
ANEXO III - FORMULARIOS DE RECAPCIÓN DE DATOS Y DDJJ PARA LA IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.....	46
Anexo IV - DECLARACIÓN DE HABITUALIDAD.....	47
Anexo N° V - DESIGNACIÓN DE OFICIAL DE CUMPLIMIENTO.....	48
Anexo N° VI - DESIGNACIÓN DE OFICIAL DE CUMPLIMIENTO SUPLENTE (Opcional).....	49
Anexo N° VII - DESIGNACIÓN DE UN AUDITOR INTERNO.....	50
Anexo N° VIII - PROGRAMA DE CAPACITACIÓN.....	52
Anexo N° IX - MODELO DE DDJJ DE PARTICIPACIÓN EN CAPACITACIÓN SOBRE PLAFT.....	53
Anexo X - HERRAMIENTAS TECNOLÓGICAS.....	54
Anexo XI - MEDIDAS PARA CONSOLIDAR ELECTRÓNICAMENTE LAS OPERACIONES.....	55
Anexo N° XII - LISTADO DE PAÍSES NO COOPERANTES.....	56

SECCIÓN 1 - GENERALIDADES

1. Acerca de este manual

1.1.Objetivo

El propósito de este manual es explicar de manera clara y concisa cómo los Agentes o Corredores Inmobiliarios Matriculados y las Sociedades Integradas por Agentes o Corredores Inmobiliarios (en adelante, los SO) deben proceder para cumplir con las obligaciones establecidas por la Ley N° 25.246 de Prevención de Lavado de Activos de Origen Delictivo, decretos reglamentarios, tratados internacionales, resoluciones emitidas por la Unidad de Información Financiera (UIF) que les sean aplicables, y demás normativa complementaria y relacionada (en adelante, la normativa vigente).

1.2.Obligación de cumplimiento

Los procedimientos, directrices y precauciones detallados en este manual deben ser cumplidos obligatoriamente por el SO y todo su personal a cargo, en cada operación de compraventa o alquiler que lleven a cabo, independientemente del plazo, monto o formas de pago involucradas.

1.3.Contenidos mínimos

La Resolución 16/2012 establece los requisitos mínimos que debe satisfacer el manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (en adelante, PLAFT), los cuales se enumeran a continuación. El SO deberá ajustar estos requisitos al funcionamiento de su estructura y a la cotidianidad de su práctica profesional.

- 1.3.1. [Políticas de PLAFT adoptadas por el propio SO o por la máxima autoridad si se encuentra constituido como persona jurídica.](#)
- 1.3.2. [Políticas coordinadas para el control y monitoreo.](#)
- 1.3.3. [Funciones de la auditoría y los procedimientos de control interno que se establezcan, tendientes a evitar el LA/FT.](#)
- 1.3.4. [Funciones asignadas al Oficial de Cumplimiento.](#)
- 1.3.5. [Plazos y términos en los cuales cada empleado debe cumplir, según las responsabilidades propias del cargo, con cada uno de los mecanismos de control y prevención.](#)
- 1.3.6. [Programa de capacitación.](#)
- 1.3.7. [Políticas y procedimientos de conservación de documentos.](#)
- 1.3.8. [Procedimiento a seguir para atender a los requerimientos de información efectuados por la UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA y por el Oficial de Cumplimiento.](#)
- 1.3.9. [Metodologías y criterios para analizar y evaluar la información que permitan detectar operaciones inusuales y sospechosas, así como también el procedimiento para el reporte de las mismas.](#)
- 1.3.10. [Parámetros aplicados a los sistemas implementados de prevención de Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.](#)

- 1.3.11. [Desarrollo y descripción de otros mecanismos que el SO considere conducentes para prevenir y detectar operaciones de Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.](#)
- 1.3.12. [Procedimientos de segmentación del mercado de acuerdo con la naturaleza específica de las operaciones, el perfil de los clientes, las características del mercado, las clases de producto o servicio, como así también cualquier otro criterio que a juicio del Sujeto Obligado resulte adecuado para generar señales de alerta cuando las operaciones de los clientes se aparten de los parámetros establecidos como normales.](#)
- 1.3.13. [El régimen sancionatorio para el personal del SO en caso de incumplimiento de los procedimientos específicos contra el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, en los términos previstos por la legislación laboral vigente.](#)

1.4. Anexos

Forman parte de este manual los siguientes anexos:

- [Anexo I: Actualización del Manual.](#)
- [Anexo II: Declaración jurada de recibo y lectura del manual de procedimientos por parte de los empleados.](#)
- [Anexo III: Formularios de recabación de datos y declaraciones juradas para la identificación del cliente \(persona física, persona jurídica y organismo público\), declaración jurada de sujeto obligado que interviene en la operación, y declaración jurada de Persona Expuesta Políticamente \(PEP\).](#)
- [Anexo IV: Declaración de habitualidad.](#)
- [Anexo V: Designación de Oficial de Cumplimiento.](#)
- [Anexo VI: Designación de Oficial de Cumplimiento Suplente.](#)
- [Anexo VII: Designación de un Auditor Interno.](#)
- [Anexo VIII: Programa de capacitación.](#)
- [Anexo IX: Modelo de DDJJ de Participación en Capacitación sobre PLAFT.](#)
- [Anexo X: Herramientas Tecnológicas.](#)
- [Anexo XI: Medidas para Consolidar Electrónicamente las Operaciones.](#)
- [Anexo XII: Listado de Países No Cooperantes.](#)

1.5. Normativa vigente

Dado que la normativa se actualiza continuamente, el SO deberá mantenerse alerta a posibles cambios que la UIF publique en su sitio web <https://www.argentina.gob.ar/uif/normativa>, o los que puedan ser publicados en el Boletín Oficial <https://www.boletinoficial.gob.ar/>.

1.6. Vigencia del manual

Este manual será válido a partir de la fecha indicada en la portada, y desde entonces su aplicación será obligatoria para el SO, su Oficial de Cumplimiento si correspondiera, y todos los empleados y colaboradores de acuerdo con sus funciones específicas, en todas las operaciones que se lleven a cabo a partir de dicha fecha.

Los clientes que hayan realizado operaciones antes de la entrada en vigencia de este manual deberán actualizar sus datos en la medida que lleven a cabo nuevas operaciones con el SO.

1.7. Actualización del manual

Para actualizar este manual, ya sea debido a cambios en la normativa vigente o a modificaciones en políticas y procedimientos del SO, se establece que dichas actualizaciones se realizarán mediante adendas al presente documento, las cuales se incluirán en el Anexo I de Actualizaciones correspondiente.

Posteriormente, al menos una vez al año, el SO deberá integrar todas las modificaciones anexadas al cuerpo principal de este manual. A tal efecto, el SO declara que llevará a cabo la consolidación del manual con la siguiente periodicidad y en las fechas indicadas.

<input type="checkbox"/> Una vez por año	<input type="checkbox"/> Otra periodicidad:
<input type="checkbox"/> Durante el mes de enero	<input type="checkbox"/> Mes:

(Seleccionar la periodicidad con la que incorporará actualizaciones a este manual y el mes en lo realizará la actualización)

El resultado de la actualización será una nueva versión del manual, cuyo identificador consistirá en el número del año en que el manual estará vigente y el número del mes en que se efectuó la actualización. Por ejemplo: 24.01, para los manuales que incorporen a su texto todos los cambios realizados en 2023 durante el mes de enero de 2024. Este identificador deberá constar en la portada del manual.

1.8. Disponibilidad del manual

El manual debe mantenerse actualizado y accesible en todas las oficinas de los SO para todos los empleados y colaboradores, así como para los representantes de la UIF.¹

1.9. Recepción y lectura del manual

El SO deberá contar con mecanismos que permitan verificar la recepción y lectura del manual por parte de sus empleados y colaboradores. A tal efecto, se recomienda que firmen la declaración jurada incluida como Anexo II.

2. Definiciones

2.1. Grupo de Acción Financiera

El Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) es un organismo intergubernamental fundado en 1989 con el propósito de establecer estándares y fomentar la implementación efectiva de medidas para prevenir el lavado de dinero, la financiación del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva. Sus recomendaciones y evaluaciones son reconocidas ampliamente como las principales herramientas internacionales para combatir el lavado de dinero y la financiación del terrorismo.

¹ Res. 16/2012, art. 5°.

2.2. Unidad de Información Financiera

La Unidad de Información Financiera (UIF) es un organismo autónoma y autárquico encargado del análisis, el tratamientos y la transmisión de información a efectos de prevenir e investigar el lavado de activos y la financiación del terrorismo en el país. La UIF actúa como una unidad especializada que recibe información y denuncias de los sujetos obligados a reportar operaciones sospechosas, analiza dicha información y realiza investigaciones para identificar posibles casos de lavado de activos y financiación del terrorismo. Además, la UIF tiene la facultad de solicitar información a diversas entidades financieras y empresas acerca de sus clientes y operaciones financieras para investigar potenciales delitos relacionados con el lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

2.3.Lavado de activos

El lavado de dinero es el proceso por el cual el dinero obtenido ilegalmente se oculta y se transforma en activos legítimos, con el fin de hacerlo aparentar como si proviniera de una fuente legal. El dinero procedente de actividades delictivas, como el tráfico de drogas, la corrupción, el contrabando, el fraude y la evasión fiscal, se introduce en el sistema financiero para dar la impresión de que proviene de actividades legales. El propósito del lavado de dinero es ocultar el origen ilegal de los fondos y dificultar su rastreo y confiscación. Este delito impacta la economía y la seguridad de los países, y es perseguido por las autoridades financieras y policiales.

gafilat: Es el proceso a través del cual es encubierto el origen de los fondos generados mediante el ejercicio de algunas actividades ilegales o criminales (por ej. Narcotráfico o estupefacientes, contrabando de armas, corrupción, desfalco, crímenes de guante blanco, extorsión, secuestro, piratería, etc). El objetivo de la operación, que generalmente se realiza en varios niveles, consiste en hacer que los fondos o activos obtenidos a través de actividades ilícitas aparezcan como el fruto de actividades legítimas y circulen sin problema en el sistema financiero.

2.4.Financiación del terrorismo

La financiación del terrorismo abarca un conjunto de actividades financieras y transacciones económicas realizadas con el objetivo de proporcionar fondos o recursos económicos a organizaciones terroristas, individuos o grupos que ejecutan actos de violencia para intimidar a la población o influir en las decisiones de los gobiernos. Estas actividades incluyen la transferencia de fondos o bienes, su ocultamiento o encubrimiento, y cualquier otra forma de financiación ilícita que permita sostener o financiar actividades terroristas. La financiación del terrorismo es un delito grave y representa una amenaza para la seguridad global, encontrándose penalizado en la mayoría de los países del mundo.

gafilat:Es cada asistencia, apoyo o conspiración, sean en forma directa o indirecta para coleccionar fondos con la intención que se usen con el fin de cometer un acto terrorista; sea por un autor individual o una organización terrorista. Pueden ser tanto fondos lícitos

como ilícitos.

2.5. Dinero negro y dinero sucio, y sus diferencias

El término "dinero negro" hace referencia a los ingresos que no se declaran a las autoridades fiscales y, por lo tanto, no están sujetos a impuestos. Es decir, se trata de dinero que se obtiene tanto de actividades ilegales como de actividades legales que se realizan sin el pago de impuestos correspondientes.

Por otro lado, el término "dinero sucio" alude al dinero que se adquiere mediante actividades ilícitas, como el tráfico de drogas, la corrupción, el fraude, el contrabando, el robo y el lavado de dinero.

La principal diferencia entre ambos términos radica en que el dinero negro puede ser resultado de actividades legales o ilegales, mientras que el dinero sucio siempre proviene de actividades ilegales.

2.6. Etapas del lavado de dinero

El lavado de dinero es un proceso que consta de tres etapas principales, conocidas como "colocación", "ocultamiento" e "integración". A continuación, se detallan brevemente cada una de ellas:

- **Colocación:** En esta primera etapa, el dinero obtenido de actividades ilegales, como el narcotráfico o la corrupción, se introduce en el sistema financiero o comercial. Esto se hace a menudo mediante la realización de depósitos en efectivo en cuentas bancarias o mediante la compra de bienes, como inmuebles o vehículos, con dinero en efectivo.
- **Ocultamiento:** Una vez que el dinero ha sido introducido en el sistema financiero o comercial, se busca ocultar su origen ilegal. Esto se hace a menudo mediante la realización de transacciones financieras o comerciales complejas, que involucran la transferencia de fondos a través de varias cuentas o la compra y venta de activos para ocultar la fuente de los fondos.
- **Integración:** En la última etapa del proceso de lavado de dinero, el dinero se integra en la economía legal, haciéndose pasar como ingresos legítimos. Esto se hace a menudo mediante la compra de bienes o servicios legítimos, como propiedades o empresas, o mediante la inversión de fondos en el mercado de valores o en otros instrumentos financieros.

Es importante destacar que estas etapas no siempre se llevan a cabo de manera secuencial y que a menudo se solapan entre sí. Además, los delincuentes que realizan actividades de lavado de dinero pueden utilizar técnicas cada vez más sofisticadas para ocultar su actividad y evitar ser detectados. Por lo tanto, es importante que los SO mantengan una vigilancia constante sobre las transacciones que realizan.

2.7. Sujeto Obligado (SO)

La ley 25.246² detalla el universo de sujetos alcanzados por ella y que, en consecuencia, tienen el deber de informar. El inciso 19 incorpora como SO a:

- Los agentes o corredores inmobiliarios matriculados.
- Las sociedades de cualquier tipo que tengan por objeto el corretaje inmobiliario, integradas y/o administradas exclusivamente por agentes o corredores inmobiliarios matriculados.

2.8.Obligaciones del SO

Los SO están sometidos a las siguientes obligaciones:

- 2.8.1. Recabar de sus clientes los datos mínimos y declaraciones juradas detallados en los formularios correspondientes.
- 2.8.2. Cuando los clientes actúen en representación de terceros, se deberán tomar los recaudos necesarios para identificar a las personas por cuenta de quien actúan.
- 2.8.3. Recabar de sus clientes la declaración jurada de Persona Expuesta Políticamente (**en adelante, PEP**) del formulario correspondiente.
- 2.8.4. Recabar de sus clientes los documentos que prueben fehacientemente su identidad, personería jurídica y/o carácter invocado para la realización de la operación.
- 2.8.5. En el caso de operaciones cuyo monto supere el mínimo establecido por la normativa vigente, recabar de sus clientes información y documentación relativa a la situación económica, patrimonial, financiera y tributaria que justifique el origen de los fondos involucrados en las operaciones que realiza: declaraciones juradas de impuestos; copia autenticada de escritura por la cual se justifiquen los fondos con los que se realizó la compra; certificación extendida por contador público matriculado, debidamente intervenida por el Consejo Profesional, indicando el origen de los fondos, señalando en forma precisa la documentación que ha tenido a la vista para efectuar la misma; documentación bancaria de donde surja la existencia de los fondos; documentación que acredite la venta de bienes muebles, inmuebles, valores o semovientes, por importes suficientes; o cualquier otra documentación que respalde la tenencia de fondos lícitos suficientes para realizar la operación.
- 2.8.6. Conservar los documentos recabados en la forma y por los términos establecidos.
- 2.8.7. Recabar de los colegas que participen de la operación la declaración jurada del formulario 4 del Anexo III.
- 2.8.8. Informar cualquier hecho u operación inusual ([Deber de Informar](#)).
- 2.8.9. Abstenerse de revelar al cliente o a terceros las actuaciones que se realizan en cumplimiento de la presente ley.
- 2.8.10. Adoptar un programa de capacitación para sus empleados.
- 2.8.11. En caso de que el SO sea una persona jurídica de constitución regular, designar un Oficial de Cumplimiento.

2.9.Oficial de cumplimiento (OC)

² Ley 25.246, art. 20, inc. 19: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/62977/actualizacion>, que se repite en la Res. 16/2012, art. 2°, inc.a.

El SO constituido como persona jurídica deberá designar a una persona física que forme parte del órgano de administración y tenga autoridad en la toma de decisiones, para ocupar el cargo de Oficial de Cumplimiento (OC). Este será responsable de asegurar el cumplimiento de los procedimientos y obligaciones establecidos en esta resolución y de presentar las correspondientes declaraciones ante la UIF³. En el supuesto de que el sujeto obligado se trate de una sociedad irregular, la obligación de informar recaerá en cualquiera de los socios de la misma.

2.10. Oficial de cumplimiento suplente (OCS)

El OCS deberá ser designado en caso de ausencia temporal o licencia del OC Titular, o en caso de remoción o reemplazo de éste, bajo las mismas formalidades que el OC Titular. Es decir, deberá ser una persona física que sea miembro integrante del órgano de administración y tenga incumbencias en la toma de decisiones de dicho órgano. El OCS tendrá las mismas responsabilidades que el OC Titular en cuanto a la observancia e implementación de los procedimientos y obligaciones establecidos en la normativa vigente y la formalización de presentaciones ante la Unidad de Información Financiera.

2.11. Designación del OC y del OC suplente

En ambos casos, los nombramientos de OC Titular y/o Suplente deben quedar reflejados en las actas societarias del SO.

La designación del OC ante la UIF deberá formalizarse en virtud de lo establecido en el párrafo cuarto del Art. 20° Bis y 21° Bis. Apartado 2 Inc. c) de la Ley 25.246 y la reglamentación establecida en el Decreto 290/07. Así como también, en la Resolución UIF 50/2011 y modificatorias - Registración de los Sujetos obligados - y en las normativas emitidas por la UIF para el sector.

2.12. Obligaciones del OC y del OCS en caso de que corresponda

La normativa impone a los OC las siguientes obligaciones⁴:

- 2.12.1. Velar por el cumplimiento de las políticas establecidas por la máxima autoridad del Sujeto Obligado para prevenir, detectar y reportar operaciones que puedan estar vinculadas a los delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.
- 2.12.2. Diseñar e implementar los procedimientos y controles necesarios para prevenir, detectar y reportar las operaciones que puedan estar vinculadas a los delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.
- 2.12.3. Diseñar e implementar políticas de capacitación formalizadas a través de procedimientos de entrenamiento y actualización continua en la materia para los empleados del Sujeto Obligado, considerando la naturaleza de las tareas desarrolladas.
- 2.12.4. Analizar las operaciones realizadas para detectar eventuales operaciones sospechosas.
- 2.12.5. Formular los reportes sistemáticos y de operaciones sospechosas, de acuerdo a lo establecido en la presente resolución.

³ Res. 16/2012, art. 6°.

⁴ Res. 16/2012, art. 7°.

- 2.12.6. Llevar el registro del análisis y gestión de riesgo de operaciones inusuales detectadas, que contenga e identifique aquellas operaciones que por haber sido consideradas sospechosas hayan sido reportadas.
- 2.12.7. Dar cumplimiento a los requerimientos efectuados por la UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA en ejercicio de sus facultades legales.
- 2.12.8. Controlar la observancia de la normativa vigente en materia de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.
- 2.12.9. Asegurar la adecuada conservación y custodia de la documentación.
- 2.12.10. Prestar especial atención al riesgo que implican las relaciones comerciales y operaciones relacionadas con países o territorios donde no se aplican, o no se aplican suficientemente, las Recomendaciones del GRUPO DE ACCIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL.
- 2.12.11. Prestar especial atención a las nuevas tipologías de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo a los efectos de establecer medidas tendientes a prevenir, detectar y reportar toda operación que pueda estar vinculada a las mismas, como asimismo a cualquier amenaza de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo que surja como resultado del desarrollo de nuevas tecnologías que favorezcan el anonimato y de los riesgos asociados a las relaciones comerciales u operaciones que no impliquen la presencia física de las partes.

2.13. Indelegabilidad de las obligaciones

Las obligaciones establecidas por la normativa vigente no podrán ser delegadas en terceras personas que no formen parte de la estructura del SO. Esto significa que el SO es el único responsable de cumplir con las obligaciones impuestas por la Ley N° 25.246, sus decretos reglamentarios, las resoluciones de la UIF y demás normativa complementaria y concordante. Por lo tanto, es fundamental que el SO cuente con los recursos humanos y técnicos necesarios para llevar a cabo todas las acciones requeridas para el cumplimiento de sus obligaciones en materia de PLAF⁵.

2.14. Cliente

Se considera cliente a toda persona física o jurídica con la que el SO establece, de manera ocasional o permanente, una relación contractual de carácter financiero, económico o comercial⁶. Para el vendedor o locador, la calidad de cliente se adquiere a partir del momento en que se encomienda la venta o locación de una propiedad, mientras que para el comprador o locatario, se adquiere a partir de la exteriorización material de su voluntad de llevar a cabo una operación con el SO. Se aclara que las meras consultas técnicas y comerciales no convierten a quien las realiza en cliente⁷.

2.15. Política de Conocimiento del Cliente

⁵ Res. 16/2012, art. 22.

⁶ Ley 25.246, art. 21 bis.

⁷ Nota Interpretativa 16/2012-1: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/uif_resolucion_16_2012_notas_interpretativas.pdf.

La Política de Conocimiento del Cliente (PCC)⁸ es una herramienta fundamental para el cumplimiento de las obligaciones de prevención del lavado de dinero y financiación del terrorismo por parte de los SO, y es condición indispensable para iniciar o continuar la relación comercial o contractual con el cliente. Esta política establece los procedimientos y controles necesarios para la identificación y verificación de la identidad de los clientes, así como la recopilación y actualización de información relevante sobre ellos.

La PCC debe ser implementada desde el inicio de la relación comercial o contractual con el cliente, y debe ser actualizada de forma periódica en función de la evolución de la relación con el cliente y de los cambios en su perfil de riesgo.

Es importante destacar que el SO debe recabar los datos mínimos exigidos por la ley y por la normativa específica, y que debe hacerlo en el momento de la exteriorización de la voluntad del cliente de llevar a cabo la operación, ya sea mediante la autorización de comercialización, la reserva de compra o alquiler, o la aceptación de la oferta.

En caso de no aceptación de la oferta, los SO no deben solicitar los restantes requisitos de identificación y conocimiento del cliente previstos en la Resolución. En todo caso, el cumplimiento de la PCC es una obligación indelegable del SO y debe ser supervisada de forma constante por él mismo o por su OC.

2.16. Persona Expuesta Políticamente (PEP)

Se entiende por PEP⁹ a las personas nacionales y extranjeras comprendidas en la Resolución UIF vigente en la materia. La categoría de PEP incluye a funcionarios públicos y a personas que ocupan cargos públicos relevantes en el país y en el extranjero, así como también a sus familiares cercanos y a sus asociados estrechos. También se incluyen en esta categoría a los representantes de organizaciones internacionales y partidos políticos extranjeros que mantengan relaciones con el país¹⁰.

El objetivo de identificar a los PEP es detectar posibles situaciones de corrupción o malversación de fondos públicos, ya que estas personas pueden tener mayores oportunidades de obtener beneficios indebidos y de utilizar su posición para cometer delitos financieros.

El SO debe aplicar medidas de debida diligencia reforzada cuando se trate de clientes PEP, como por ejemplo, realizar una evaluación de riesgo más exhaustiva y mantener una vigilancia constante sobre las transacciones que realizan. Además, deberá llevar un registro de las medidas aplicadas y de la información recabada sobre el cliente PEP.

2.17. Beneficiario Final

Será considerado Beneficiario/a Final a la/s persona/s humana/s que posea/n como mínimo el

⁸ Res. 16/2012, art. 11.

⁹ Res. 16/2012, art. 2, inciso c).

¹⁰ Res. 35/2023 <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/resoluci%C3%B3n-35-2023-380196/texto>

diez por ciento (10 %) del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, un fideicomiso, un fondo de inversión, un patrimonio de afectación y/o de cualquier otra estructura jurídica; y/o a la/s persona/s humana/s que por otros medios ejerza/n el control final de las mismas.

Se entenderá como control final al ejercido, de manera directa o indirecta, por una o más personas humanas mediante una cadena de titularidad y/o a través de cualquier otro medio de control y/o cuando, por circunstancias de hecho o derecho, la/s misma/s tenga/n la potestad de conformar por sí la voluntad social para la toma de las decisiones por parte del órgano de gobierno de la persona jurídica o estructura jurídica y/o para la designación y/o remoción de integrantes del órgano de administración de las mismas.

Cuando no sea posible individualizar a aquella/s persona/s humana/s que revista/n la condición de Beneficiario/a Final conforme a la definición precedente, se considerará Beneficiario/a Final a la persona humana que tenga a su cargo la dirección, administración o representación de la persona jurídica, fideicomiso, fondo de inversión, o cualquier otro patrimonio de afectación y/o estructura jurídica, según corresponda. Ello, sin perjuicio de las facultades de la UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA para verificar y supervisar las causas que llevaron a la no identificación de el/la Beneficiario/a Final en los términos establecidos en los párrafos primero y segundo del presente artículo.

En el caso de los contratos de fideicomisos y/u otras estructuras jurídicas similares nacionales o extranjeras, se deberá individualizar a los beneficiarios finales de cada una de las partes del contrato.

2.18. Enfoque basado en riesgo (EBR)

En sus 40 Recomendaciones¹¹, en la recomendación N° 1 y su nota interpretativa, el GAFI insta a los países miembros a adoptar un EBR para identificar, evaluar y entender los riesgos de LA/FT, y para tomar acción y aplicar recursos encaminados a asegurar que se mitiguen estos riesgos de forma eficaz y proporcional.

El EBR implica un enfoque flexible y adaptativo, ya que reconoce que el riesgo no es estático y puede cambiar con el tiempo. Por lo tanto, los SO deben estar preparados para revisar regularmente sus evaluaciones de riesgos y ajustar sus medidas de prevención y mitigación de acuerdo con los cambios en el perfil de riesgo.

En resumen, el enfoque basado en riesgo es una herramienta clave para prevenir y combatir eficazmente el LA/FT, permitiendo una asignación más efectiva y eficiente de los recursos y esfuerzos de los SO.

2.19. Clientes u Operaciones de Alto Riesgo

¹¹<https://www.gafilat.org/index.php/es/biblioteca-virtual/gafilat/documentos-de-interes-17/publicaciones-web/4329-recomendaciones-metodologia-actjul2022/file>

El SO debe definir, de acuerdo con su conocimiento del mercado y de su actividad profesional, la segmentación de riesgo que puedan implicar los diferentes tipos de clientes, operaciones, territorios y características de las operaciones en las que interviene.

Por ejemplo, puede definir que los clientes PEP y SO presentan un alto grado de riesgo, así como los valores de operación que superan los mínimos establecidos para definir el perfil del cliente, los territorios fronterizos, los países no cooperantes, el tipo de operación, el tipo de propiedad, entre otros.

2.20. Debida diligencia reforzada

La debida diligencia reforzada es un proceso más exhaustivo y riguroso que los SO deben llevar a cabo en aquellos casos donde existen mayores riesgos de LA/FT. Este proceso implica la obtención de información adicional sobre el cliente y la operación, como la capacidad económica de la persona, origen de fondos, y razonabilidad del propósito de la operación y su relación con las características del cliente, además de la información habitual de la política de conozca a su cliente.

La debida diligencia reforzada se aplica a clientes y operaciones que han sido identificados como de alto riesgo, como clientes PEP, operaciones con valores de operación mayores a los mínimos establecidos para definir el perfil del cliente, territorios de frontera, países no cooperantes, entre otros factores de riesgo. La debida diligencia reforzada es una herramienta fundamental en la prevención de actividades delictivas en el ámbito financiero y comercial, ya que permite a los So conocer en profundidad a sus clientes y operaciones, identificar cualquier posible actividad sospechosa y tomar medidas oportunas para prevenir y mitigar el riesgo de LA/FT.

2.21. Perfil del cliente

La normativa vigente establece la obligatoriedad de definir un Perfil del Cliente para toda operación que supere el monto mínimo prescrito por ésta¹². El mismo debe estar basado en la información y documentación relativa a la situación económica, patrimonial, financiera y tributaria del cliente¹³. Esta información puede incluir declaraciones juradas de impuestos, copia autenticada de escritura por la cual se justifiquen los fondos con los que se realizó la compra, certificación extendida por contador público matriculado, documentación bancaria de donde surja la existencia de los fondos, documentación que acredite la venta de bienes muebles, inmuebles, valores o semovientes por importes suficientes, o cualquier otra documentación que respalde la tenencia de fondos lícitos suficientes para realizar la operación.

El perfil del cliente también debe tener en cuenta el monto, tipo, naturaleza y frecuencia de las operaciones que habitualmente realiza el cliente, así como el origen y destino de los recursos involucrados en su operatoria.

¹² Res. 16/2012, art. 11, inc. b)

¹³ Res. 16/2012, art. 19.

2.22. Salario mínimo, vital y móvil

Es el fijado por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil, vigente al 31 de diciembre del año calendario anterior y al 30 de junio del año calendario corriente, según corresponda.

2.23. Operación tentada

Una operación tentada es una operación que el cliente intenta realizar, pero que no se completa por razones no relacionadas con el mercado o los negocios, sino con el cumplimiento de los requisitos de PLA/FT establecidos en la normativa vigente.

2.24. Operación inusual

Las operaciones inusuales están definidas como aquellas operaciones tentadas o realizadas de forma aislada o reiterada que son raras, sospechosas o sin una justificación económica o jurídica. Esto puede deberse a que no se ajustan al perfil económico, financiero, patrimonial o tributario del cliente, o porque son poco comunes en las prácticas de mercado en términos de frecuencia, monto, complejidad, naturaleza o características particulares¹⁴.

Ante la detección de una operación inusual, es necesario profundizar el análisis para obtener información adicional que confirme o descarte la inusualidad. Además, es importante documentar las conclusiones obtenidas y la documentación respaldatoria verificada, manteniendo una copia para su registro¹⁵.

2.25. Operación sospechosa

La operación sospechosa es aquella operación tentada o realizada que, después de haber sido identificada como inusual, genera dudas sobre la autenticidad de la documentación presentada por el cliente o no guarda relación con las actividades lícitas declaradas por el mismo, lo que puede sugerir la posibilidad de lavado de activos o financiación del terrorismo¹⁶.

El SO tiene la obligación de informar a la UIF sobre esta operación utilizando los medios previstos por la ley.

2.26. Deber de informar

El deber de informar es la obligación legal que tienen los SO de poner a disposición de la UIF la documentación recabada de sus clientes en cumplimiento de lo establecido en el artículo 21 inciso a), así como de informar a la UIF sobre conductas o actividades de personas físicas o jurídicas que puedan configurar un hecho u operación sospechosa de LA/FT¹⁷.

2.27. Reporte Sistemático Mensual (RSM)

¹⁴ Res. 16/2012, art. 2, inc. e)

¹⁵ Res. 16/2012, art. 20.

¹⁶ Res. 16/2012, art. 2, inc f).

¹⁷ Ley 25.246, art. 20 bis.

“Reportes Sistemáticos: son aquellas informaciones que obligatoriamente deberán remitir los Sujetos Obligados a la UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA, en forma mensual mediante sistema “on line”, conforme a las obligaciones establecidas en los artículos 14 inciso 1. y 21 inciso a. de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias”¹⁸.

Los SO deben realizar reportes sistemáticos mensuales de las operaciones en las que intervienen y enviarlos a la UIF a través de un sistema en línea. Sin embargo, la UIF aún no ha emitido una resolución que incluya a los SO mencionados en este manual, por lo que no es necesario presentar estos reportes hasta que se publique dicha resolución. En cualquier caso, los SO deben estar atentos a su publicación y cumplir con el resto de las obligaciones previstas en la normativa vigente.

2.28. Reporte de Registración y Cumplimiento

Los SO deben prestar especial atención al realizar operaciones compartidas con otros colegas y clientes que sean también SO.

En el caso de colegas, deberán solicitar una declaración jurada de cumplimiento mediante el formulario N° 4 adjunto en el Anexo III, junto con la constancia de inscripción en la UIF vigente. El SO también debe cumplir con estas formalidades para proporcionar estos documentos al colega con quien comparten la operación.

Para los clientes, el SO debe solicitar la declaración jurada de cumplimiento incluida en el formulario N° 1 del mismo Anexo y la constancia de inscripción en la UIF, y verificar la vigencia de la constancia.

Si el colega o el cliente no pueden proporcionar la constancia de inscripción, el SO puede descargarla del sitio web de la UIF¹⁹ y verificar su vigencia.

Si el colega o el cliente no pueden acreditar una inscripción vigente en la UIF o no desean suscribir la declaración jurada de cumplimiento, el SO debe realizar un Reporte de Registración y Cumplimiento a través del Sistema de Reporte de Operaciones (SRO).

El SO debe presentar este reporte mensualmente antes del día quince (15) del mes siguiente a la operación concretada²⁰.

2.29. Reporte de Operaciones con Monedas Virtuales

¹⁸ Res. 16/2012, art. 2, inc. d).

¹⁹ <https://sro.uif.gob.ar/SROAPP/#/consultaRegistracion>

²⁰ Ver anexo: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/180000-184999/182612/texact.htm>.

Las monedas virtuales son representaciones digitales de valor que pueden ser objeto de comercio digital y tienen la función de constituir un medio de intercambio, una unidad de cuenta y/o una reserva de valor, pero no tienen curso legal ni son emitidas ni garantizadas por ningún país o jurisdicción²¹. Es importante diferenciarlas del dinero electrónico, que es un mecanismo para transferir digitalmente monedas fiduciarias, es decir, monedas que tienen curso legal en algún país o jurisdicción.

El SO tiene la obligación de informar a través del Sistema de Reporte de Operaciones (SRO) todas las operaciones realizadas total o parcialmente con monedas virtuales dentro del plazo de vigencia establecido por la normativa, es decir, hasta el día quince (15) del mes siguiente al de haber concretado la operación.

2.30. Reporte de Operación Sospechosa de Lavado de Activos y/o de Financiación del Terrorismo (ROS/RFT)

El SO deberá realizar el reporte correspondiente a través del Sistema de Reporte de Operaciones (SRO)²² si, después de realizar el análisis correspondiente a la debida diligencia reforzada, llega a la conclusión de que una operación inusual es sospechosa de LA/FT.

En el caso de las operaciones sospechosas de LA, el plazo máximo para realizar el reporte es de 150 días desde la realización o tentativa de la operación, aunque deberá reportar en un plazo máximo de 15 días corridos después de determinar que la operación es sospechosa²³.

Para las operaciones sospechosas de FT, narcotráfico o trata de personas, o en las operaciones en las que algún cliente figura en las listas de terroristas publicadas por el GAFI, el plazo para realizar el reporte es de 48 horas corridas después de la realización o tentativa de la operación, incluso en días y horas inhábiles.

2.31. Reporte Orden de Congelamiento (ROC)

Regularmente, la UIF informará a los SO, por cualquier medio fehaciente, entre los que se incluyen las notificaciones por correo electrónico, sobre la obligación de realizar el congelamiento administrativo de bienes vinculados a las actividades delictivas del artículo 306 del CÓDIGO PENAL²⁴ de las personas físicas o jurídicas pertinentes.

El congelamiento administrativo se define como la inmovilización de los bienes o dinero, entendida ésta como la prohibición de transferencia, conversión, disposición o movimiento de dinero u otros bienes.

²¹ Resolución 300/2014: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/230000-234999/231930/norma.htm>

²² Res. 16/2012, art. 2°, inciso f).

²³ Si bien la Res. 16/2012, art. 31, establece que habrá 30 días para realizar el Reporte, la ley 25.246, en su art. 21 bis, inc. d), modificada por la ley 27.446, art. 13, de fecha 18/06/2018, establece que el plazo máximo será de 15 días.

²⁴ Decreto 918/2012, art. 1°: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/decreto-918-2012-198578/actualizacion>

Por su parte, la normativa vigente define a los bienes o dinero como los “bienes, fondos o activos, cualquiera sea su naturaleza, procedencia y forma de adquisición, así como los documentos o instrumentos que sean constancia de su titularidad o de un interés sobre esos bienes, fondos o activos —de conformidad a lo establecido en el artículo 1.1 del CONVENIO INTERNACIONAL PARA LA REPRESION DE LA FINANCIACION DEL TERRORISMO (Ley N.º 26.024)— y los intereses, dividendos o cualquier otro valor o ingreso que se devengue o sea generado por esos bienes, fondos o activos; siempre que íntegra o conjuntamente sean propiedad o estén bajo control, directa o indirectamente, de personas o grupos designados por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas de conformidad con la Resolución 1267 (1999) y sus sucesivas o que puedan estar vinculados a las acciones delictivas previstas en el artículo 306 del CODIGO PENAL²⁵”.

Una vez recibida la notificación que dispone el congelamiento administrativo sobre determinada persona, el SO deberá²⁶:

- a) Si se encontrase en ese momento iniciando una relación comercial con la persona afectada, o se encontrase ya en una relación de atención comercial sostenida en el tiempo, en ese mismo acto deberá implementar las medidas que se hubieran dispuesto en la resolución, e informar los resultados a la UIF dentro de las VEINTICUATRO (24) horas de realizada²⁷.
- b) También deberá cotejar sus bases de datos clientes a los efectos de informar a la UIF si han realizado operaciones con las personas sobre las que hubiera recaído la medida de congelamiento administrativo.
- c) Asimismo, deberá prestar especial atención durante toda la vigencia de la resolución de congelamiento (por lo general, 6 meses renovables) e informar de inmediato si alguna persona intentara realizar una operación a través de su intermediación.

A todos los efectos de reportar a la UIF cualquier interacción con una persona congelada, el SO deberá utilizar el sistema de reporte orden de congelamiento implementado a tal efecto.

²⁵ Código Penal, Art. 306: https://leyes-ar.com/codigo_penal/306.htm.

²⁶ Resolución 29/2013.

²⁷ Decreto 918/2012, art. 7°.

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS DE PREVENCIÓN

3. Sobre las operaciones habituales del SO

La política de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (PLAFT) se basa en:

- a) El conocimiento de la normativa aplicable y el compromiso del SO en cumplir con los objetivos establecidos por dicha normativa;
- b) Y la implementación adecuada y razonable, de acuerdo a un enfoque basado en riesgos, en la organización del SO, considerando su tamaño, estructura y capacidad ejecutiva.

Así, este manual es esencial para:

- c) Instruir y capacitar al personal del SO en los aspectos clave para prevenir acciones ilícitas relacionadas con el LA/FT;
- d) Y establecer la metodología y los procesos a seguir en caso de identificar operaciones inusuales o sospechosas.

Para lograr lo anterior, es fundamental que el SO:

- e) Conozca a fondo las operaciones habituales en las que participa, basándose en su experiencia y conocimiento del mercado específico en el que opera;
- f) Y declare explícitamente esta normalidad en su actuar, con el propósito de delimitar para sí mismo, sus dependientes, colaboradores y la UIF, lo que se considera habitual.

Al reconocer lo habitual en su práctica profesional, el SO podrá identificar lo inusual y, potencialmente, sospechoso. Para ello, se sugiere que el SO reflexione sobre la segmentación de mercado a la que se dirige: tipos de inmuebles que suele publicar, áreas de influencia, tipo de operaciones, montos involucrados, instrumentación utilizada, formas de pago comunes y demás características de la operación, los bienes y los clientes.

El SO deberá documentar por escrito lo que considera habitual en un documento que, una vez completado y firmado por el SO o su OC, formará parte integral de este manual como Anexo N° IV.

4. Políticas de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

El SO deberá adoptar una política de PLAFT²⁸. La misma debe contemplar, por lo menos, los siguientes aspectos:

- 4.1.1. [La elaboración de un manual que contendrá los mecanismos y procedimientos para la prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, que deberá observar las particularidades de su actividad.](#)
- 4.1.2. [La designación de un OC conforme lo establece el artículo 20 bis de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias y el artículo 20 del Decreto N° 290/07 y modificatorio.](#)

²⁸Res. 16/2012, art. 3°.

- 4.1.3. [La implementación de auditorías periódicas.](#)
- 4.1.4. [La capacitación del propio SO o del personal si se encuentra constituido como persona jurídica.](#)
- 4.1.5. [La elaboración de registros de análisis y gestión de riesgo de las operaciones inusuales detectadas y aquellas que por haber sido consideradas sospechosas hayan sido reportadas.](#)
- 4.1.6. [La implementación de herramientas tecnológicas acordes con el desarrollo operacional del SO, que permitan establecer de manera eficaz los sistemas de control y prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.](#)
- 4.1.7. [La implementación de medidas que le permita al SO consolidar electrónicamente las operaciones que realiza con sus clientes, así como herramientas tecnológicas tales como software, que posibiliten analizar o monitorear distintas variables para identificar ciertos comportamientos y visualizar posibles operaciones sospechosas.](#)

4.2.Elaboración de un manual

Este manual, cuya versión y fecha final de elaboración se indican en la portada, está disponible para consulta por el personal y colaboradores del SO y los funcionarios de la UIF. Se puede acceder al manual en días y horarios de atención al público en las siguientes direcciones:

- Sucursal principal:
- Sucursal 2:
- Sucursal 3:
- Sucursal 4:

(De contar con más sucursales, hacer un llamamiento y continuar en otra hoja)

Asimismo, se encuentra disponible en formato electrónico en la siguiente dirección web:

4.3.Designación de un OC y OCS (opcionalmente)

SO persona fisica unipersonal	SO persona fisica con personal o colaboradores a cargo	SO persona jurídica
No corresponde.	No corresponde.	Marcar con una X.

El SO propietario de este manual designa en la función de:

- Oficial de Cumplimiento, y** **Oficial de Cumplimiento Suplente**

A la/s persona/s que se indican en los Anexos N° V y/o N° VI respectivamente, y cuyas copia/s de constancia/s de inscripción ante la UIF se adjuntan a los mencionados anexos, quien/es tendrá/n a su cargo todas las tareas que le/s impone la normativa vigente y este manual, por todo el plazo de vigencia de su designación.

4.4. Implementación de auditorías periódicas

SO persona física unipersonal	SO persona física con personal o colaboradores a cargo	SO persona jurídica
Por sí mismo.	Por sí mismo o designando a un auditor interno.	Por el OC o designando un auditor interno.

El SO propietario de este manual establece que las funciones de auditoría deberán ser cumplidas por la persona designada en el Anexo VII, quien tendrá a su cargo todas las tareas que le impone la normativa vigente y este manual, por todo el plazo de vigencia de su designación.

Teniendo en cuenta su desarrollo operacional y sus posibilidades, el SO deberá prever un sistema de auditoría interna de **periodicidad anual** que tenga por objeto verificar que él mismo, o sus dependientes de corresponder, estén cumpliendo efectivamente con las políticas y procedimientos estipulados por este manual para prevenir el LA/FT²⁹.

Los resultados que arrojen los procedimientos de auditoría aplicados deberán ser comunicados anualmente al SO o al OC. En el caso de que se detecten deficiencias en cuanto a la implementación y cumplimiento de las políticas de prevención del LA/FT, el SO deberá adoptar las medidas necesarias para corregirlas.

4.5. Capacitación

SO persona física unipersonal	SO persona física con personal o colaboradores a cargo	SO persona jurídica
Por sí mismo.	Por sí mismo, un colaborador o contratando a un capacitador.	Por el OC, un colaborador o contratando a un capacitador.

Los SO deben desarrollar un programa de capacitación en materia de prevención de LA/FT para sí mismos, y sus dependientes y colaboradores³⁰. Este programa debe proporcionar el conocimiento y las habilidades necesarias para identificar, prevenir y reportar actividades sospechosas. A continuación, se presentan algunos contenidos clave que podrían incluirse en dicho programa de capacitación:

- **Conceptos básicos y definiciones:** Introducir los conceptos fundamentales y las definiciones relacionadas con el LA/FT, incluyendo el lavado de activos, la financiación del terrorismo, y las operaciones sospechosas.
- **Normativa y legislación aplicable:** Revisar la normativa y legislación vigente en materia de prevención de LA/FT, incluyendo las resoluciones, leyes y regulaciones aplicables a nivel nacional e internacional.

²⁹ Res. 16/2012, art. 8.

³⁰ Res. 16/2012, art. 9.

- **Obligaciones y responsabilidades del SO:** Explicar las obligaciones y responsabilidades del SO en la prevención, detección y reporte de operaciones vinculadas con el LA/FT.
- **Procedimientos y políticas internas:** Revisar y explicar las políticas y procedimientos internos establecidos por el SO en su Manual de Prevención de LA/FT, incluyendo la identificación y verificación de clientes, monitoreo de operaciones y reporte de operaciones sospechosas.
- **Indicadores y tipologías de riesgo:** Presentar los principales indicadores y tipologías de riesgo asociados con el LA/FT, y enseñar cómo identificar y evaluar estos riesgos en el contexto del negocio del SO.
- **Procedimientos para el reporte de operaciones sospechosas:** Explicar el proceso y los procedimientos para reportar operaciones sospechosas a la UIF u otros organismos reguladores, y cómo gestionar la relación con estos organismos.
- **Capacitación en casos prácticos y ejemplos:** Incluir ejemplos reales o simulados de situaciones de LA/FT, y enseñar cómo aplicar las políticas y procedimientos del SO para identificar, prevenir y reportar estas situaciones.
- **Actualizaciones y desarrollos en el ámbito de LA/FT:** Mantener al SO y sus colaboradores informados acerca de las novedades en materia de prevención de LA/FT, incluyendo cambios en la legislación, nuevas tipologías de riesgo y avances tecnológicos.
- **Evaluación y seguimiento del programa de capacitación:** Establecer mecanismos para evaluar la efectividad del programa de capacitación, incluyendo pruebas o exámenes periódicos, y realizar seguimiento para garantizar que el SO y sus colaboradores mantengan un nivel adecuado de conocimiento y competencia en la materia.

El programa de capacitación debe ser adecuado al tamaño y la naturaleza del negocio del SO, y debe ser actualizado y revisado periódicamente para asegurar su efectividad y pertinencia. El SO enuncia su programa de capacitación en el Anexo VIII.

También es importante que el SO documente y registre las actividades de capacitación realizadas, incluyendo la asistencia, los resultados de las evaluaciones y las actualizaciones del programa. Puede ver un modelo de declaración jurada de participación en capacitación de PLAFT en el Anexo IX.

4.6. Elaboración de registros de análisis y gestión de riesgo de operaciones inusuales

El SO debe elaborar herramientas que le permitan analizar los riesgos asociados a las operaciones y a los clientes para evaluar si determinada operatoria califica como inusual o potencialmente sospechosa.

Estos registros son aquellos documentos o archivos en los que se lleva un seguimiento de las transacciones o actividades evaluando el riesgo de acuerdo de acuerdo con el análisis del perfil del cliente y las características de la operación. Estos registros son fundamentales para detectar

posibles casos de LA/FT.

Para desarrollar estos registros, el SO podrá tener en cuenta la secuencia descrita a continuación:

- **Identificación:** Identificar a los clientes y recopilar información sobre las operaciones, teniendo en cuenta los indicadores de riesgo y las tipologías específicas del rubro inmobiliario. Esto es la política de conocimiento del cliente, y se realiza completando los formularios de recabación de datos.
- **Clasificación:** Clasificar los clientes y las operaciones según el nivel de riesgo, tipo de cliente, producto o servicio, y ubicación geográfica. Esto permitirá priorizar el análisis y la investigación de los casos más relevantes o de mayor riesgo. El SO puede diseñar para esto una matriz de riesgo.
- **Análisis:** Examinar en detalle cada operación, comparándola con el perfil del cliente, las políticas y procedimientos internos, y los patrones habituales de transacciones. Evaluar si existe una inusualidad, y en este caso, si hay una explicación razonable y legítima para la operación, o si es necesario realizar investigaciones adicionales.
- **Documentación:** Documentar el análisis y las conclusiones alcanzadas para cada operación inusual, incluyendo la información y evidencia relevante, las acciones tomadas y las decisiones adoptadas.
- **Monitoreo y seguimiento:** Monitorear las operaciones inusuales identificadas y realizar un seguimiento de los casos en los que se haya determinado que existe un riesgo de LA/FT. Esto incluye mantener actualizados los registros, realizar revisiones periódicas y ajustar las políticas y procedimientos de prevención según sea necesario.
- **Reporte:** Si el análisis de una operación inusual indica que podría estar vinculada a actividades de LA/FT, se debe reportar la operación sospechosa a la UIF en los plazos establecidos por la normativa vigente.

4.7. La implementación de herramientas tecnológicas

La normativa vigente establece que “el SO deberá contemplar la implementación de herramientas tecnológicas acordes con su desarrollo operacional, que permitan establecer de manera eficaz un sistema de control y prevención del LA/FT”³¹.

Por lo tanto, cada SO deberá estimar su capacidad operacional y la posibilidad de desarrollar e implementar las herramientas tecnológicas pertinentes, declarando en el Anexo X del presente cuáles son y qué alcances tiene su implementación.

Algunos ejemplos no taxativos de herramientas tecnológicas pueden ser:

³¹ Res. 16/2012, art. 3°.

- **Software de monitoreo de transacciones:** Estos sistemas permiten rastrear y analizar automáticamente las transacciones realizadas por los clientes, identificando operaciones inusuales o potencialmente sospechosas en tiempo real o en base a criterios predefinidos.
- **Sistemas de gestión de riesgos:** Herramientas que ayudan a evaluar y clasificar el riesgo de clientes, productos, servicios y operaciones, facilitando la implementación de medidas de control y mitigación adecuadas.
- **Soluciones de verificación de identidad y debida diligencia:** Estas herramientas facilitan el proceso de identificación y verificación de la identidad de los clientes, así como la realización de investigaciones de debida diligencia para evaluar el riesgo asociado a cada cliente.
- **Bases de datos y listas de sanciones:** Acceso a bases de datos y listas de sanciones nacionales e internacionales que permiten comprobar si un cliente o una contraparte está incluido en listas de personas o entidades sancionadas, vinculadas al lavado de activos, la financiación del terrorismo u otras actividades ilícitas.
- **Herramientas de análisis de redes y relaciones:** Estas soluciones permiten visualizar y analizar las conexiones y relaciones entre clientes, cuentas y transacciones, facilitando la identificación de patrones y actividades sospechosas.
- **Inteligencia artificial y machine learning:** La implementación de algoritmos y técnicas de aprendizaje automático puede mejorar la detección y análisis de operaciones inusuales o sospechosas, adaptándose a las nuevas tipologías y tendencias en el lavado de activos y la financiación del terrorismo.
- **Plataformas de capacitación y aprendizaje en línea:** Estas herramientas facilitan la capacitación y actualización continua del personal en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, a través de cursos, seminarios y recursos en línea.

Es importante tener en cuenta que la elección e implementación de estas herramientas tecnológicas debe adaptarse a las necesidades, características y recursos de cada SO, y debe ser parte de un enfoque integral y basado en riesgos para la PLAFT.

4.8. La implementación de medidas que le permita al SO consolidar electrónicamente las operaciones

La normativa vigente también obliga a la “implementación de **medidas** que le permita al SO consolidar **electrónicamente las operaciones que realiza con sus clientes**, así como herramientas tecnológicas tales como **software**, que posibiliten **analizar o monitorear distintas variables para identificar ciertos comportamientos** y visualizar posibles operaciones **sospechosas**”.³²

³² Res. 16/2012, art. 3, inciso G.

De acuerdo al desarrollo operacional y a la posibilidad de cada SO, se podrán contratar e implementar herramientas para el análisis de clientes y operaciones de acuerdo a lo que el SO establezca. Por ejemplo:

- **Sistema de análisis de riesgo:** Implementar un software o plataforma que permita evaluar y clasificar a los clientes y sus operaciones según su nivel de riesgo, tomando en cuenta variables como su perfil, actividad económica, ubicación geográfica, entre otros.
- **Verificación de identidad digital:** Utilizar herramientas que faciliten la verificación de la identidad de los clientes de manera digital y segura, incluyendo el uso de tecnologías de reconocimiento facial, validación de documentos de identificación y verificación de datos en bases de datos públicas y privadas.
- **Consulta en listas de sanciones y PEP:** Integrar servicios que permitan verificar automáticamente si un cliente se encuentra en listas de sanciones internacionales o es una Persona Expuesta Políticamente (PEP), para tomar las medidas adecuadas en función de su nivel de riesgo.
- **Monitoreo de transacciones:** Adoptar soluciones tecnológicas que posibiliten el seguimiento y análisis de las transacciones realizadas por los clientes, identificando patrones de comportamiento inusuales o sospechosos.
- **Generación de alertas y reportes:** Implementar sistemas que generen alertas automáticas ante situaciones que ameriten una revisión más detallada, como operaciones que superen ciertos umbrales, cambios abruptos en el volumen de transacciones, entre otros, así como la generación de reportes periódicos para el análisis de la información.
- **Integración de sistemas y fuentes de información:** Establecer protocolos de intercambio de información y comunicación entre las diferentes herramientas tecnológicas utilizadas para la consolidación de operaciones y el análisis de clientes, asegurando una visión integral y actualizada de la información.

Estos son algunos ejemplos de medidas y herramientas a utilizar para la evaluación de los clientes y las operaciones. El SO deberá declarar un listado de medidas para consolidar electrónicamente las operaciones que se obliga a implementar en su proceso de atención comercial en el Anexo XI.

SECCIÓN 3 - POLÍTICAS DE CONTROL Y MONITOREO

5. Sobre el enfoque basado en riesgo

El enfoque basado en riesgo se centra:

- a) En la identificación y evaluación de los riesgos específicos que enfrenta un determinado SO en el ejercicio de su profesión de acuerdo a su accionar habitual;
- b) Para luego implementar medidas proporcionales y adaptadas a los riesgos identificados.

Esto implica:

- c) Una evaluación continua y proactiva de los riesgos potenciales;
- d) Y un análisis constante de la evolución de su negocio en el contexto de lo que es usual para el mercado y la región donde actúa.

Con el objetivo de:

- e) Que el SO pueda enfocar sus recursos y medidas en las áreas que presenten mayores riesgos de ser utilizadas para actividades ilícitas;
- f) Y pueda asignar sus recursos de manera más eficiente, en lugar de aplicar medidas de manera indiscriminada y sin consistencia a todas las personas y operaciones.

Al reconocer lo habitual en su práctica profesional, el SO puede reconocer lo inusual y podrá intentar prevenirlo. Y al implementar una correcta política de control y monitoreo basada en un enfoque basado en riesgo, podrá asignar los recursos necesarios para analizar cada cliente y operación de manera eficiente, dejando constancia de lo actuado en los legajos correspondientes de manera sistemática.

6. Políticas coordinadas para el control y monitoreo.

Los SO deberán determinar el riesgo del cliente y de la operación, implementar medidas idóneas para su mitigación, y establecer reglas de monitoreo y control continuo que resulten proporcionales a éstos, teniendo en consideración un enfoque basado en riesgo³³.

De acuerdo a la Resolución 16/2012³⁴, los SO deberán:

- 6.1.1. [En todos los casos adoptar medidas adicionales razonables, a fin de identificar la verdadera identidad de la persona \(titular/cliente final o real\) por cuenta de la cual actúa.](#)
- 6.1.2. [Cumplir con lo dispuesto en la Resolución UIF sobre Personas Expuestas Políticamente y verificar que los clientes no se encuentren incluidos en los listados de terroristas y/u organizaciones terroristas de conformidad con lo prescripto en la Resolución UIF vigente en la materia.](#)
- 6.1.3. [Prestar atención para evitar que las personas físicas utilicen personas de existencia ideal como un método para realizar sus operaciones.](#)
- 6.1.4. [Evitar operar con personas de existencia ideal que simulen desarrollar una actividad comercial o una actividad sin fines de lucro.](#)

³³ Ley 25.246, art. 21 bis.

³⁴ Res. 16/2012, art 17.

- 6.1.5. [Prestar especial atención al riesgo que implican las relaciones comerciales y operaciones relacionadas con países o territorios donde no se aplican, o no se aplican suficientemente, las Recomendaciones del GAFI.](#)
- 6.1.6. [Al operar con otros SO deberán solicitarles una declaración jurada sobre el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de prevención del LA/FT, junto con la correspondiente constancia de inscripción ante esta UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA.](#)
- 6.1.7. [Prestar especial atención al riesgo que implican las operaciones que se efectúen con dinero en efectivo.](#)

6.2. Identificar la verdadera identidad de la persona/beneficiario final

El SO debe verificar la verdadera identidad de sus clientes en el momento en que manifiesten su voluntad de realizar una operación inmobiliaria, esto es, el momento de suscribir una autorización de venta o alquiler para el propietario del inmueble, o el momento de suscribir una reserva para el interesado en comprar o alquilar³⁵.

En ese momento, además de los instrumentos mencionados, el SO puede recurrir a una variedad de opciones y herramientas para verificar la identidad.

A continuación, mencionamos algunos de los recursos específicos disponibles. El SO podrá adscribir a la utilización de ellos a efectos del presente manual, marcando cuáles integrará en su proceso particular de evaluación, o agregar los considere pertinentes al final de la lista.

Recursos para verificar la identidad	Marcar con una x los que se implementarán
DNI: Solicitar DNI y sacar copia o fotografía para el legajo.	(obligatorio)
Último ejemplar vigente: https://www.migraciones.gov.ar/ejemplar_dni/ para ver si coincide con el entregado y la fecha de emisión.	Gratuito
Registro Nacional de Documentos de Identidad cuestionados: https://docuest.aaip.gob.ar/index.html para verificar que no se haya denunciado como extraviado.	Gratuito
RENAPER: Registro Nacional de las Personas. Solo con acceso a través de CUCICBA o de un escribano, emite un informe con foto con los últimos datos vigentes de la persona.	Pago
AFIP: Constancia de Inscripción en la AFIP: para verificar que la CUIT se encuentre vigente y que la actividad declarada en la AFIP sea coincidente con la expresada en el formulario 1.	Gratuito
ANSES: Constancia de CUIL: para verificar que la CUIL sea la misma que la declarada en el formulario 1.	Gratuito
Otros:	

³⁵ Nota Interpretativa 16/2012-1: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/uif_resolucion_16_2012_nota_interpretativa.pdf.

Cuando el cliente sea una persona jurídica o de existencia ideal, además de verificar la verdadera identidad de la persona que actúe como representante legal o apoderado y la documentación que ésta presente para justificarlo, el SO deberá solicitar una declaración jurada de identificación del beneficiario final (de acuerdo al formulario N° 2 de recabación de datos para persona jurídica), en la que deberán constar los siguientes datos: nombre/s y apellido/s, DNI, domicilio real, nacionalidad, profesión, estado civil, porcentaje de participación y/o titularidad y/o control, y CUIT/CUIL/CDI en caso de corresponder³⁶.

Para esto, el SO deberá:

- Hacer completar el formulario 2 de Personas Jurídicas (Anexo III).
- En caso de tratarse de una cadena de titularidad, se deberá describir la misma hasta llegar a la persona/s humana/s que ejerza/n el control final.
- Solicitar documentación respaldatoria: estatutos societarios, registros de acciones o participaciones societarias, contratos, transferencia de participaciones y/o cualquier otro documento que acredite la cadena de titularidad y/o control.
- Mantener actualizada la información respecto del mismo/a.

Sin perjuicio de lo anterior, el SO podrá solicitar cualquier otro dato, información y/o documentación que a su criterio le permita identificar y verificar la identidad de el/la Beneficiario/a Final de sus Clientes y evaluar y gestionar adecuadamente los riesgos de LA/FT.

Cuando la participación mayoritaria corresponda a una sociedad que realice oferta pública de sus valores negociables, listados en un mercado local o internacional autorizado y la misma esté sujeta a requisitos sobre transparencia y/o revelación de información, deberá indicar tal circunstancia a los efectos de poder ser exceptuado de este requisito de identificación. Dicha excepción sólo tendrá lugar en la medida que se garantice el acceso oportuno a la información respectiva y que la misma guarde estricta correspondencia con la exigida por la UIF para la identificación de el/la Beneficiario/a Final.

6.3. Identificar PEP e identificar personas incluidas en los listados de terroristas

El SO debe realizar el esfuerzo de identificar si todas las personas nacionales o extranjeras que se convierten en clientes son PEP en los términos de la resolución correspondiente³⁷, o se encuentran incluidos en los listados de terroristas.

Con respecto a la identificación de PEP's, el SO podrá utilizar algunos de los siguientes recursos, o los que considere y declare a continuación:

Recursos para verificar si un cliente es PEP	Marcar con una x los que se implementarán
Hacer completar al cliente el formulario correspondiente con la declaración jurada de PEP.	(obligatorio)

³⁶ Res. 112/2021, art. 5°.

³⁷ Res. 134/18 <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/resoluci%C3%B3n-134-2018-316668/actualizacion>

Realizar una búsqueda del nombre del cliente en algún motor de búsqueda de noticias, como https://news.google.com/ , o en los principales periódicos y medios del país.	(gratuito)
Realizar una consulta a algún sistema de información comercial que tenga un módulo de relaciones conocidas, como Nosis o Fidelitas.	(pago)
Otros:	

Para verificar si el cliente se encuentra incluido en los listados de terroristas internacionales o se encuentra asociado a organizaciones terroristas, el SO podrá utilizar los siguientes recursos:

Recursos para verificar si un cliente se encuentra incluido en los listados de terroristas internacionales	Marcar con una x los que se implementarán
Realizar una búsqueda del cliente en los listados publicados o a publicarse en la web de la UIF: https://www.argentina.gob.ar/uif/busqueda-del-terrorista . Recomendamos buscar nombre y apellido, DNI, y/o pasaporte si tuviéramos el dato.	(obligatorio, gratuito)
Guardar en el legajo del cliente una impresión de pantalla con los resultados de la búsqueda.	(recomendable)

Otra cosa a tener en cuenta en este punto, es que el SO debe identificar a las personas que pudieran encontrarse en los listados de medidas cautelares informados por la UIF a través de las notificaciones SRO a los SO (listado de congelados).

Para esto, recomendamos al SO confeccionar un listado de notificaciones y requerimientos recibidos, detallando las personas físicas y jurídicas mencionadas, los bienes congelados, y la vigencia del congelamiento.

En caso de identificar a un cliente que revista el carácter de PEP, el SO deberá tomar los recaudos necesarios de debida diligencia reforzada de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente y en lo declarado en el presente manual.

En caso de identificar a una persona o bien que se encuentre mencionada en los listados de terroristas o en alguna de las medidas cautelares informadas por las UIF, el SO deberá proceder de acuerdo a la normativa vigente con la celeridad establecida en la misma.

6.4. Identificar maniobras fraudulentas utilizando personas de existencia ideal

El SO debe prestar especial atención a las maniobras que pudieran realizarse utilizando personas jurídicas o de existencia ideal para enmascarar, disimular, u ocultar posibles operaciones sospechosas.

A estos efectos, el SO deberá aplicar la política de “Conozca a su cliente”, prestando especial atención a la suma de conversaciones casuales y específicas mantenidas con el mismo, a las comunicaciones recibidas, a la forma de plantear el negocio, y a su actitud en general, intentando buscar indicios de que el cliente pudiera estar utilizando una persona de existencia ideal (sociedades, asociaciones civiles, ONG, clubes, fideicomisos, etc.) en algún punto de la cadena de valor de la operación para hacer parecer legítima a una operación fraudulenta.

Ejemplos:

- Un interesado en la compra de un inmueble propone al vendedor afectar el inmueble a una sociedad anónima para luego hacer una transferencia de acciones con el fin de realizar la transferencia de acciones en un valor mucho menor al precio del activo.
- Un interesado propone adquirir un inmueble residencial a nombre de una asociación civil sin fines de lucro, cuyo objeto es el salvataje de ballenas en peligro de extinción, para lo que recauda dinero recibiendo donaciones.
- Un interesado que visita un inmueble residencial junto a su familia explicitando que es para utilizar como vivienda propia, envía a un apoderado en el momento de realizar la reserva en compra, quien adquiere para un fideicomiso.
- Un cliente busca adquirir un inmueble comercial de alto valor, pero insiste en que la transacción se realice a través de una sociedad recién constituida en un paraíso fiscal, sin que pueda justificar una razón comercial legítima para este arreglo.

Estos son ejemplos no taxativos de posibles operaciones inusuales, pero no necesariamente sospechosas. La calificación de sospechosa deberá dársele cada SO en base a su evaluación de riesgo y a su conocimiento del cliente.

6.5. Identificar personas de existencia ideal que simulen actividades comerciales

Las personas de existencia ideal, como sociedades, fundaciones, asociaciones civiles o fideicomisos, entre otras, son muy susceptibles de ser utilizadas como vehículos para el lavado de dinero o la colocación de fondos para financiar el terrorismo. Por lo que el SO debe prestar especial atención a las transacciones realizadas por clientes que sean personas de existencia ideal con actividad comercial poco significativa, o incoherente, o que propongan formas de hacer negocios distintas de las prescritas por los usos y costumbres, y el sentido común.

Especialmente se deberán tener en cuenta las situaciones en las que la persona de existencia ideal no cuente con una presencia física real y comprobable, con cierta trazabilidad de actividad en el mercado, que puede estar reflejada en Internet y redes sociales, o que presenten facturación errática o incoherente con su giro de negocios o con la operación que intentan proponer.

Ejemplos:

- Una sociedad recientemente constituida pretende adquirir un inmueble residencial, y presenta como origen de fondos facturas recientes por el valor a justificar.

- Una persona o grupo de personas que se dedican al tráfico de drogas están buscando formas de lavar el dinero obtenido de actividades ilícitas. Deciden crear una fundación falsa dedicada a la educación, y registran esta fundación con fines legítimos. Establecen una universidad ficticia y comienzan a recaudar fondos de diversas fuentes, incluyendo donaciones, subvenciones gubernamentales y matrículas de estudiantes falsos. Una vez que han recaudado una cantidad significativa de dinero, los delincuentes utilizan una serie de técnicas para "limpiar" los fondos, como transferencias bancarias internacionales, inversiones en bienes raíces y compras de activos valiosos.

Nuevamente, estos son ejemplos no taxativos de posibles operaciones inusuales, pero no necesariamente sospechosas. La calificación de sospechosa deberá dársele cada SO en base a su evaluación de riesgo y a su conocimiento del cliente.

6.6. Identificar operaciones relacionadas con países o territorios donde no se aplican las recomendaciones del GAFI

Una de las incumbencias del GAFI es establecer estándares y promover políticas y acciones para combatir el lavado de dinero, el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva a nivel mundial.

En general, los países miembros del GAFI están comprometidos con la implementación de las recomendaciones y estándares establecidos por la organización. Sin embargo, existen algunos países y territorios que no cumplen con estas recomendaciones o que tienen una aplicación deficiente de ellas. El GAFI mantiene dos listas:

- Lista negra: es una lista de países y territorios considerados de alto riesgo en términos de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.
- Lista gris: es una lista considerada de alto riesgo, pero que se han comprometido a tomar medidas para corregir sus deficiencias.

El SO deberá conocer y mantener actualizados los listados de países no cooperantes, y ponerlos a disposición de sus empleados y colaboradores en el Anexo N° XII.

6.7. Identificar a otros SO

Una de las tareas de UIF es la de identificar y monitorear a los SO de todos los rubros obligados en todo el país. Para cumplir con esta obligación, la UIF requiere a los mismos SO que identifiquen a otros SO que puedan actuar en calidad de clientes o colegas.

En el caso de los **clientes**, los SO deberán solicitar información sobre la identidad y actividad del cliente, completando las DDJJ del formulario N° 1, para luego verificar la información proporcionada con los listados de SO del artículo 20 de la ley 25.246.

En caso de que el cliente sea un SO, deberá solicitársele, además, la constancia de inscripción en la UIF con fecha vigente del año en curso, o se la podrá descargar del sitio web de la UIF: <https://www.argentina.gob.ar/uif/consulta-de-sujetos-obligados-registrados?tca=ep62MijqL-vwRGndUnJe6lwEV5B8WXY6jhDUUIH5we0>, para luego adjuntarla al legajo del cliente.

Si el cliente, mintiera sobre su condición de SO o, debiendo estarlo, no se encontrare inscripto en la UIF, el SO deberá realizar indagaciones adicionales con el fin de calificar este hecho como sospechoso o no, y tomar las acciones pertinentes.

En el caso de realizarse una operación compartida en la que uno de las partes sea cliente de otro colega, deberá suscribirse y entregarse recíprocamente el Formulario N° 4 y la constancia de inscripción vigente.

Si el cliente que fuera SO o el colega no se encontrare inscripto en la UIF, el SO contará un plazo a contar desde el día 1 al 15 del mes siguiente al de la operación para realizar un Reporte de Registración y Cumplimiento.

6.8. Identificar operaciones realizadas con dinero en efectivo

En la mayor parte del mundo, las operaciones inmobiliarias se realizan mediante transferencias bancarias y con la ayuda de créditos o financiamientos de terceros. Por este motivo, el GAFI recomienda prestar especial atención a las operaciones realizadas en dinero en efectivo.

Sin embargo, en la República Argentina, es de uso común el pago en dinero en efectivo de operaciones cuantiosas, como puede ser la compraventa de cualquier inmueble.

Por lo tanto, el SO no debería considerar inusual esta forma de pago en particular más que como un punto más a tener en cuenta en el contexto de todas las variables susceptibles de ser analizadas de una operación inmobiliaria.

7. Funciones de la auditoría y los procedimientos de control interno que se establezcan, tendientes a evitar el LA/FT.

Ver punto [4.4. Implementación de auditorías periódicas](#) y el Anexo VII correspondiente.

8. Funciones asignadas al OC.

Ver punto [4.3. Designación de un OC y OCS](#) y los Anexos V y VI correspondientes.

9. Plazos y términos en los cuales cada empleado debe cumplir, según las responsabilidades propias del cargo, con cada uno de los mecanismos de control y prevención.

A lo largo de la relación comercial con un cliente, cada empleado del Sujeto Obligado (SO) debe cumplir con varias responsabilidades y obligaciones relacionadas con los mecanismos de control y prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LA/FT). Los siguientes son los momentos claves y las actividades que deben realizarse en cada uno:

- **Antes de entablar una relación comercial con el cliente:**
 - **Política de conozca a su cliente:** Debe comenzar en el momento en que se empieza a interactuar con un posible cliente. Esta política se desarrolla de manera dinámica, formal e informalmente, en cada una de las interacciones con el cliente.
 - **Chequeo de listados internacionales de terroristas:** Antes de iniciar cualquier relación comercial, se debe realizar un chequeo del cliente en los listados internacionales de terroristas.
 - **Chequeo de congelados:** Se debe verificar que el cliente no tenga activos congelados en ninguna jurisdicción.
 - **Chequeo de países no cooperantes, lista negra y gris:** Si el cliente o su actividad económica está vinculada a países incluidos en estas listas, se deben tomar medidas adicionales de control.
- **Al entablar la relación con el cliente:**
 - **Relevamiento de datos:** En el momento en que el cliente exterioriza su voluntad de realizar una operación inmobiliaria, se deben recopilar sus datos a través del Formulario 1, sección A, Formulario 2 (si corresponde), y/o Formulario 3 (si corresponde).
 - **Informes comerciales:** Si es pertinente, se deben obtener informes comerciales del cliente para entender mejor su capacidad financiera y su actividad económica.
- **Durante la relación con el cliente y al momento de alcanzar un consenso en la operación:**
 - **Declaraciones juradas:** En el momento en que se acepta formalmente la oferta o propuesta de una operación, se debe completar el Formulario 1, sección B.
- **Plazos para la detección, evaluación y reporte de operaciones inusuales y sospechosas:**
 - **Detección de operaciones inusuales:** Durante la relación comercial con el cliente, el SO debe estar atento a cualquier operación que se desvíe de los patrones normales de comportamiento del cliente o que parezca inusual en función de las normas del mercado. No hay un plazo específico para esta actividad, ya que debe ser una consideración constante.

- **Evaluación de operaciones inusuales:** Si se detecta una operación inusual, el SO debe evaluarla de inmediato para determinar si es sospechosa. Esto puede incluir la recopilación de información adicional, la consulta con supervisores o colegas, o la revisión de las políticas y procedimientos internos. Esta evaluación debe realizarse lo más rápidamente posible, idealmente dentro de un plazo de 5 días hábiles desde la detección de la operación inusual.
- **Reporte de operaciones sospechosas:** Si una operación inusual se califica como sospechosa, debe reportarse a la Unidad de Información Financiera (UIF) dentro de los plazos establecidos por la ley:
 - **Para operaciones sospechosas de lavado de activos:** Debe reportarse dentro de los 15 días corridos, contados desde que se calificó la operación como sospechosa, de acuerdo con el inciso d) del artículo 21 bis de la ley 25.446.
 - **Para operaciones sospechosas de financiación del terrorismo:** Debe reportarse dentro de las 48 horas, a partir de la operación realizada o tentada, según lo dispuesto en el artículo 32 de la Resolución 16/2012.
- **Reporte de operaciones con monedas virtuales:** Los SO deben informar todas las operaciones efectuadas con monedas virtuales. Los reportes deben realizarse mensualmente, hasta el día 15 de cada mes, conteniendo la información correspondiente a las operaciones realizadas en el mes calendario inmediato anterior, de acuerdo con la Resolución 70/2011.

Estas actividades son solo una parte de las obligaciones del SO en el marco de la prevención del LA/FT. Cada SO debe estar familiarizado con todas las políticas y procedimientos internos relacionados con este tema y debe cumplir con ellos en todo momento.

10. Programa de capacitación.

Ver punto [4.5. Capacitación](#) y el Anexo VIII correspondiente.

11. Políticas y procedimientos de conservación de documentos.

Los SO deben seguir una serie de pautas y consideraciones para establecer y mantener una política de conservación de documentos efectiva y coherente con las disposiciones normativas vigentes:

- **Identificación de documentos a conservar:** Los SO deben identificar y clasificar los documentos que requieren conservación. Esto incluye, pero no se limita a, la información recabada sobre clientes, documentos relacionados con transacciones u operaciones, el registro del análisis de operaciones inusuales, y los soportes informáticos asociados.
- **Plazos de conservación:** De acuerdo a la Ley 25.246 y a la Resolución 16/2012, la documentación deberá ser conservada durante un período mínimo de diez (10) años, contados desde la finalización de la operación. Esta norma incluye toda la información relevante al conocimiento del cliente y a las transacciones realizadas.

- **Medios de conservación:** Los SO deben establecer procedimientos para garantizar la integridad, seguridad y disponibilidad de los documentos durante el período de conservación. Esto puede implicar la utilización de sistemas de almacenamiento físicos y/o digitales, cumpliendo con las medidas de seguridad adecuadas para proteger la información.
- **Accesibilidad de los documentos:** Los SO deben garantizar que los documentos conservados estén disponibles y sean fácilmente accesibles para la Unidad de Información Financiera (UIF) y/o las autoridades competentes cuando éstas lo requieran. Los procedimientos para acceder a los documentos conservados deben garantizar la confidencialidad y seguridad de los mismos.
- **Destrucción de los documentos:** Una vez transcurridos los plazos de conservación establecidos, los SO deben contar con procedimientos seguros y efectivos para la destrucción de los documentos, asegurando que la información ya no sea accesible ni recuperable.

El SO y/o su OC tienen la responsabilidad de asegurar la correcta conservación y custodia de la documentación. Es fundamental que la política de conservación de documentos esté documentada, sea conocida por todos los miembros del SO y se actualice de forma constante de acuerdo a las modificaciones normativas y las necesidades de la organización.

12. Procedimiento a seguir para atender a los requerimientos de información efectuados por la UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA y por el OC.

Los SO pueden recibir requerimientos de información referentes a operaciones sospechosas de lavado de activos o financiación del terrorismo, congelamiento administrativo de bienes o dinero, e identificación de personas físicas o jurídicas o entidades involucradas en operaciones atípicas. La UIF y el Oficial de Cumplimiento (OC) tienen la facultad de solicitar tal información, siendo fundamental contar con un procedimiento claro y efectivo para atender estos requerimientos.

El procedimiento a seguir deberá contemplar los siguientes aspectos:

- **Identificación del requerimiento:** Inicialmente, es crucial verificar la procedencia del requerimiento para asegurar que proviene de la UIF o del OC.
- **Verificación de la información solicitada:** Una vez confirmada la procedencia del requerimiento, se debe analizar la información solicitada para asegurar que se encuentra dentro de las facultades de la UIF y del OC.
- **Identificación de los plazos:** Los plazos para la entrega de la información solicitada son determinantes. Según la Resolución 29/2013, en caso de una medida de congelamiento administrativo, el SO debe informar a la UIF dentro de las 24 horas de notificado. Es crucial cumplir con estos plazos para evitar cualquier tipo de sanción.
- **Selección de la documentación:** Basándose en el requerimiento, se debe seleccionar la documentación necesaria para responder. Esta debe ser clara, completa y relevante para el caso.

- **Entrega de la información:** La información solicitada debe ser entregada en el plazo y formato establecidos, garantizando la confidencialidad y seguridad de la misma. De acuerdo a la Ley 25.246, no hay secreto profesional que exima de esta obligación.
- **Registro de la información entregada:** Es de suma importancia llevar un registro detallado de la información entregada a la UIF y al OC. Este registro permitirá verificar el cumplimiento de los requerimientos efectuados y será útil en caso de futuras auditorías o requerimientos.

Es vital recordar que este procedimiento debe estar documentado y actualizado. Los responsables deben estar capacitados para aplicarlo de manera efectiva. Debe prestarse especial atención a los requisitos establecidos en la ley 25.246 y la Resolución 29/2013 para garantizar el cumplimiento de las obligaciones en materia de prevención y detección de operaciones sospechosas.

13. Metodologías y criterios para analizar y evaluar la información que permitan detectar operaciones inusuales y sospechosas, así como también el procedimiento para el reporte de las mismas.

La detección de operaciones inusuales y sospechosas es vital para prevenir actividades ilícitas como el lavado de dinero o la financiación del terrorismo. En este sentido, la Resolución 16/2012 establece un marco para la evaluación y reporte de dichas operaciones. A continuación, presentamos las metodologías y criterios esenciales para el análisis y evaluación de esta información, así como el procedimiento para su reporte.

- **Análisis de operaciones inusuales:** De acuerdo al artículo 20 de la Resolución, al detectar operaciones inusuales, es necesario profundizar el análisis de las mismas para obtener información adicional. Este análisis debe ser documentado y respaldado por la documentación verificada. Las operaciones pueden ser consideradas inusuales si no se corresponden con el perfil del cliente, si se realizan con frecuencia o volumen inusual, o si no tienen un propósito económico o legal aparente.
- **Metodología de análisis de riesgo:** El análisis de riesgo es una herramienta fundamental para evaluar la posibilidad de que se estén llevando a cabo operaciones inusuales o sospechosas. Este análisis debe tomar en cuenta factores como la naturaleza del cliente, la complejidad de sus operaciones, y su ubicación geográfica, entre otros.
- **Matriz de riesgo:** La matriz de riesgo es un instrumento que permite visualizar y cuantificar el riesgo asociado a cada cliente o tipo de operación. Se elabora considerando variables como la frecuencia de las operaciones, su volumen, la complejidad de las mismas y la vulnerabilidad del cliente.

- **Reporte de operaciones sospechosas de LA:** Según el artículo 21 de la Resolución 16/2012, cuando el SO considere que se han realizado o intentado operaciones sospechosas, debe seguir lo establecido en el Capítulo VI de la misma. Este implica informar a la UIF dentro de un plazo de 15 días desde la detección de la operación sospechosa, a través de un Informe de Operación Sospechosa (ROS). En este informe, el SO debe incluir todos los detalles relevantes de la operación, así como la documentación de respaldo.
- **Reporte de operaciones sospechosas de FT:** Asimismo, el SO que considere que un cliente ha realizado o tentado operaciones sospechosas de FT, debe seguir lo establecido en el Capítulo VI de la resolución, y realizar un Reporte de Operación Sospechosa de FT dentro de las 48 hs.

Estos criterios y metodologías no sólo ayudan a detectar y reportar operaciones inusuales y sospechosas, sino también a establecer un sistema efectivo de prevención y control. Es esencial que el SO esté constantemente actualizado y capacitado en estas prácticas, y que mantenga un registro organizado y completo de todas las operaciones y análisis realizados.

14. Parámetros aplicados a los sistemas implementados de prevención de Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.

Es fundamental aplicar ciertos parámetros a los sistemas implementados para prevención de LA/FT. Estos parámetros permiten identificar y gestionar los riesgos asociados a diferentes aspectos de las operaciones financieras. A continuación, se presentan los tipos de riesgos relacionados con clientes, operaciones inmobiliarias e inmuebles:

- **Riesgos asociados a los clientes:**
 - **Riesgo de identidad:** Se refiere a la posibilidad de que un cliente utilice una identidad falsa o robada para realizar operaciones financieras.
 - **Riesgo de actividad inusual:** Se presenta cuando un cliente realiza transacciones que no se ajustan a su perfil financiero habitual.
 - **Riesgo de ubicación geográfica:** Este riesgo puede aumentar si un cliente reside o realiza operaciones en áreas conocidas por altos niveles de delincuencia financiera.
 - **Riesgo político:** Se refiere a los clientes que ocupan o han ocupado cargos públicos importantes y que, por lo tanto, pueden ser más susceptibles a ciertas formas de corrupción.
- **Riesgos asociados a operaciones inmobiliarias:**
 - **Riesgo de valoración inexacta:** Cuando el valor de una propiedad se infla o se subestima intencionalmente.
 - **Riesgo de transacciones en efectivo:** Las transacciones en efectivo son difíciles de rastrear y pueden utilizarse para lavar dinero.
 - **Riesgo de transacciones rápidas y repetitivas:** Las transacciones de este tipo pueden indicar intentos de lavado de dinero.

- **Riesgo de intermediarios:** Involucra a terceros en la transacción inmobiliaria que pueden facilitar el lavado de dinero.
- **Riesgo de instrumentación:** Este riesgo se refiere a la posibilidad de que se utilicen vehículos de inversión o compra inusuales para facilitar actividades ilícitas. Esto puede incluir el uso de entidades ficticias o de existencia ideal, que son empresas o organizaciones que existen solo en papel y se utilizan para ocultar el verdadero beneficiario de las transacciones. Estas tácticas pueden complicar la trazabilidad de las operaciones, lo que puede permitir el lavado de dinero o la financiación del terrorismo.
- **Riesgos asociados a inmuebles:**
 - **Riesgo de titularidad:** Se refiere a la posibilidad de que la propiedad esté registrada a nombre de una persona o entidad diferente a la que realmente controla la propiedad.
 - **Riesgo de propiedades en el extranjero:** Las propiedades ubicadas en jurisdicciones con leyes de secreto bancario o regulaciones laxas pueden presentar un mayor riesgo.
 - **Riesgo de propiedades en zonas fronterizas:** Las propiedades ubicadas en áreas fronterizas pueden presentar un riesgo adicional debido a la posibilidad de actividades ilícitas como el contrabando o el tráfico ilícito. Además, la fiscalización y el control en estas zonas pueden ser más complicados, lo que podría facilitar el lavado de dinero o la financiación del terrorismo.
 - **Riesgo de propiedades de alto valor:** Estas propiedades pueden ser especialmente atractivas para los lavadores de dinero, ya que permiten mover grandes sumas de dinero de una sola vez.

Estos son solo algunos de los riesgos a los que se deben prestar atención en el contexto de la prevención del lavado de activos y la financiación del terrorismo. Es importante recordar que la identificación y gestión de estos riesgos debe ser un proceso continuo, ajustándose a medida que cambian las circunstancias y se desarrollan nuevas tendencias y técnicas de lavado de dinero.

15. Desarrollo y descripción de otros mecanismos que el SO considere conducentes para prevenir y detectar operaciones de Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.

Cada SO puede implementar nuevos mecanismos de prevención y detección de riesgos de acuerdo a su capacidad operacional. Mencionamos solo algunos:

- **Colaboración y compartición de información interinstitucional:** Se puede mejorar la detección y prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo mediante la colaboración y el intercambio de información con otras instituciones financieras y reguladoras. La compartición de información puede ayudar a identificar patrones de conducta sospechosos que podrían no ser evidentes al examinar las transacciones de un solo cliente o institución.

- **Uso de inteligencia artificial y aprendizaje automático:** Las tecnologías de inteligencia artificial y aprendizaje automático pueden ser de gran utilidad para detectar patrones complejos e inusuales de comportamiento que podrían indicar lavado de activos o financiación del terrorismo. Estos sistemas pueden ser especialmente útiles para el análisis de grandes volúmenes de datos y la identificación de anomalías.
- **Formación continua y actualización del personal:** Es esencial que el personal esté constantemente actualizado y formado en las últimas tácticas y tendencias en lavado de activos y financiación del terrorismo. Esto incluye la formación en nuevas tecnologías y enfoques, así como en los cambios en las leyes y regulaciones pertinentes.
- **Establecimiento de una cultura de cumplimiento:** La creación de una cultura de cumplimiento dentro de la organización puede ser un mecanismo eficaz para prevenir el lavado de activos y la financiación del terrorismo. Esto implica fomentar una actitud de "tolerancia cero" hacia las actividades ilegales, y asegurarse de que todos los empleados comprendan la importancia de las medidas de prevención y detección.
- **Análisis de riesgos geográficos:** La evaluación del riesgo basada en la ubicación geográfica puede ayudar a identificar áreas de alto riesgo para el lavado de activos y la financiación del terrorismo. Esto puede incluir países, regiones o incluso áreas específicas dentro de una ciudad que son conocidas por su asociación con actividades ilegales.
- **Implementación de tecnología blockchain:** Aunque a menudo se asocia con actividades ilícitas, la tecnología blockchain puede proporcionar un registro inmutable y transparente de las transacciones, lo que puede facilitar la detección de operaciones sospechosas.

De implementar nuevos mecanismos para la prevención y detección del LA/FT, el SO deberá declarar el procedimiento y explicar su funcionamiento en un nuevo anexo a crearse.

- 16. Procedimientos de segmentación del mercado de acuerdo con la naturaleza específica de las operaciones, el perfil de los clientes, las características del mercado, las clases de producto o servicio, como así también cualquier otro criterio que a juicio del SO resulte adecuado para generar señales de alerta cuando las operaciones de los clientes se aparten de los parámetros establecidos como normales.**

Como ya hemos aclarado previamente, la segmentación del mercado es un componente esencial en la prevención del LA/FT. Esta práctica se basa en la comprensión profunda de la "habitualidad" o "usualidad" de las operaciones que son normales para cada SO. Estas operaciones habituales se definen en el Anexo IV - DECLARACIÓN DE HABITUALIDAD, que cada SO está obligado a completar y mantener al día.

En la DECLARACIÓN DE HABITUALIDAD, el SO debe detallar los diferentes tipos de clientes, productos, operaciones y zonas geográficas que son comunes en sus operaciones. Esto incluye la identificación de las áreas geográficas en las que operan, los tipos de clientes con los que trabajan, los productos o servicios que ofrecen y los tipos de operaciones o servicios que manejan.

SECCIÓN 4 - RÉGIMEN SANCIONATORIO

17. El régimen sancionatorio para el personal del SO en caso de incumplimiento de los procedimientos específicos contra el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, en los términos previstos por la legislación laboral vigente.

Dada la relevancia del cumplimiento de las normativas y procedimientos establecidos para prevenir y combatir el LA/FT, resulta indispensable establecer un régimen sancionatorio apropiado para el personal del SO en caso de incumplimientos.

Este régimen sancionatorio deberá contemplar tanto a empleados bajo relación de dependencia como a colaboradores externos o freelance, aunque las modalidades de aplicación de las sanciones podrían variar en función de la naturaleza de la relación laboral.

En el caso de los empleados, se deberán contemplar medidas disciplinarias de conformidad con la legislación laboral vigente y los contratos laborales específicos de cada empleado. Estas medidas podrían abarcar desde advertencias escritas hasta sanciones más severas, siempre respetando los derechos laborales del empleado y las obligaciones del empleador establecidas por ley.

Para los colaboradores externos o freelance, aunque no existe una relación de dependencia que permita la aplicación de sanciones en el sentido estricto, se pueden contemplar otras medidas, como la revisión de los términos del acuerdo de colaboración, la exigencia de capacitaciones adicionales, la reevaluación del alcance de sus responsabilidades, o incluso la terminación de la relación de colaboración en casos de incumplimientos graves.

Es importante aclarar que la definición del régimen sancionatorio específico es un proceso que debe ser manejado con el asesoramiento de un abogado laboralista. De esta manera, cada SO podrá establecer un régimen sancionatorio que se ajuste a sus particularidades y necesidades, y que cumpla a la vez con todas las obligaciones legales y normativas pertinentes.

Recordamos que el objetivo principal de este régimen sancionatorio no es castigar, sino promover el cumplimiento de las normativas y procedimientos establecidos para prevenir y combatir el LA/FT, garantizando así la integridad y reputación del SO y contribuyendo a la lucha global contra estas actividades ilegales.

ANEXOS

Anexo I - ACTUALIZACIÓN DEL MANUAL

**ANEXO II - MODELO DE DECLARACIÓN JURADA DE RECIBO Y
LECTURA DEL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS POR PARTE DE LOS
EMPLEADOS Y COLABORADORES**

Yo, _____, con DNI N° _____, en mi calidad de
_____ del SO _____,
por medio de la presente, declaro bajo juramento lo siguiente:

1. Que en el día de la fecha he recibido el MANUAL DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.
2. Que me comprometo a leer el mismo en un plazo no mayor a TREINTA (30) días de recibido.

Por medio de la presente declaración jurada, asumo la responsabilidad de la veracidad de la información aquí consignada y me someto a las consecuencias legales que pudieran derivarse en caso de falsedad.

Firma: _____

Nombre completo:

DNI N°:

Fecha:

Lugar:

Yo, _____, con DNI N° _____, en mi calidad de
_____ del SO _____,
por medio de la presente, declaro bajo juramento que he leído el MANUAL DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.

Por medio de la presente declaración jurada, asumo la responsabilidad de la veracidad de la información aquí consignada y me someto a las consecuencias legales que pudieran derivarse en caso de falsedad.

Firma: _____

Nombre completo:

DNI N°:

Fecha:

Lugar:

**ANEXO III - FORMULARIOS DE RECABACIÓN DE DATOS Y DDJJ
PARA LA IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**

Anexo IV - DECLARACIÓN DE HABITUALIDAD

El SO propietario de este manual declara a continuación la configuración de operaciones que le son más habituales.

Segmentación (describir los diferentes tipos de clientes, productos, operaciones y zonas habituales):

Tipo de zonas geográficas

- | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> CABA | <input type="checkbox"/> Zona Oeste | <input type="checkbox"/> Interior de Bs. As. |
| <input type="checkbox"/> Zona Norte | <input type="checkbox"/> Zona Sur | <input type="checkbox"/> Costa Atlántica |
- Mencionar las ciudades, localidades y/o barrios en los que es habitual trabajar para el SO:

.....
.....
.....

Tipo de clientes

- | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Individuos | <input type="checkbox"/> Fideicomisos | <input type="checkbox"/> Inversores |
| <input type="checkbox"/> Empresas | <input type="checkbox"/> Organismos | <input type="checkbox"/> Extranjeros/expatriados |
- Otros:

.....
.....

Tipo de inmuebles

- | | | |
|------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Terrenos | <input type="checkbox"/> Oficinas | <input type="checkbox"/> Depósitos/galpones |
| <input type="checkbox"/> Viviendas | <input type="checkbox"/> Locales comerciales | <input type="checkbox"/> Fondos de comercio |
- Otros:

.....

Tipo de operación o servicios

- | | | |
|---|----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Tasaciones | <input type="checkbox"/> Compras | <input type="checkbox"/> Alquileres |
| <input type="checkbox"/> Administraciones | <input type="checkbox"/> Ventas | <input type="checkbox"/> Alquileres temporarios |
- Otros:

.....

Monto de las operaciones

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Alquileres >ARS 100.000 | <input type="checkbox"/> Compraventas >USD 100.000 |
| <input type="checkbox"/> Alquileres >ARS 250.000 | <input type="checkbox"/> Compraventas >USD 250.000 |
| <input type="checkbox"/> Alquileres >ARS 500.000 | <input type="checkbox"/> Compraventas >USD 500.000 |
| <input type="checkbox"/> Alquileres >ARS | <input type="checkbox"/> Compraventas >USD |
- Otros:

.....

[FIRMA DEL SO u OC]

Anexo N° V - DESIGNACIÓN DE OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

En, a los días de de 20....., el SO propietario de este manual designa en la función de OFICIAL DE CUMPLIMIENTO al Sr./Sra., con DNI N°, y domicilio legal en quien tendrá a su cargo todas las tareas que le imponen la normativa vigente y este manual por el plazo de vigencia de su designación y hasta tanto no sea removido de su cargo.

El OC se obliga a:

- Velar por el cumplimiento de las políticas establecidas por el SO para prevenir, detectar y reportar operaciones que puedan estar vinculadas a delitos de LA/FT.
- Diseñar e implementar los procedimientos y controles necesarios para prevenir, detectar y reportar las operaciones que puedan estar vinculadas a delitos de LA/FT.
- Diseñar e implementar políticas de capacitación formalizadas a través de procedimientos de entrenamiento y actualización continua en la materia para los empleados del SO.
- Analizar las operaciones realizadas para detectar eventuales operaciones sospechosas.
- Formular los reportes sistemáticos y de operaciones sospechosas.
- Llevar el registro del análisis y gestión de riesgo de operaciones inusuales detectadas, que contenga e identifique aquellas operaciones que por haber sido consideradas sospechosas hayan sido reportadas.
- Dar cumplimiento a los requerimientos efectuados por la UIF en ejercicio de sus facultades legales.
- Controlar la observancia de la normativa vigente en materia de PLAFT.
- Asegurar la adecuada conservación y custodia de la documentación.
- Prestar especial atención al riesgo que implican las relaciones comerciales y operaciones relacionadas con países o territorios donde no se aplican, o no se aplican suficientemente, las Recomendaciones del GAFI.
- Prestar especial atención a las nuevas tipologías de LA/FT a los efectos de establecer medidas tendientes a prevenir, detectar y reportar toda operación que pueda estar vinculada a las mismas, como asimismo a cualquier amenaza de LA/FT que surja como resultado del desarrollo de nuevas tecnologías que favorezcan el anonimato y de los riesgos asociados a las relaciones comerciales u operaciones que no impliquen la presencia física de las partes.
- Mantener su domicilio actualizado, incluso hasta cinco (5) años después de haber sido removido de este cargo³⁸.

Se adjunta copia de la constancia de inscripción del OC, que pasa a formar parte integrante de este Anexo y de este Manual.

[FIRMA DEL REP. LEGAL DEL SO]

[FIRMA DEL OC]

³⁸ Res. 16/2012, Art. 6°, párrafo 3.

Anexo N° VI - DESIGNACIÓN DE OFICIAL DE CUMPLIMIENTO SUPLENTE (Opcional)

En, a los días de de 20....., el SO propietario de este manual designa en la función de OFICIAL DE CUMPLIMIENTO SUPLENTE al Sr./Sra., con DNI N° y domicilio legal en quien tendrá a su cargo todas las tareas que le imponen la normativa vigente y este manual con los mismos alcances y responsabilidades que el OC, y que actuará en ausencia, impedimento o licencia de éste, por el plazo de vigencia de su designación y hasta tanto no sea removido de su cargo.

El OC se obliga a:

- Velar por el cumplimiento de las políticas establecidas por el SO para prevenir, detectar y reportar operaciones que puedan estar vinculadas a delitos de LA/FT.
- Diseñar e implementar los procedimientos y controles necesarios para prevenir, detectar y reportar las operaciones que puedan estar vinculadas a delitos de LA/FT.
- Diseñar e implementar políticas de capacitación formalizadas a través de procedimientos de entrenamiento y actualización continua en la materia para los empleados del SO.
- Analizar las operaciones realizadas para detectar eventuales operaciones sospechosas.
- Formular los reportes sistemáticos y de operaciones sospechosas.
- Llevar el registro del análisis y gestión de riesgo de operaciones inusuales detectadas, que contenga e identifique aquellas operaciones que por haber sido consideradas sospechosas hayan sido reportadas.
- Dar cumplimiento a los requerimientos efectuados por la UIF en ejercicio de sus facultades legales.
- Controlar la observancia de la normativa vigente en materia de PLAFT.
- Asegurar la adecuada conservación y custodia de la documentación.
- Prestar especial atención al riesgo que implican las relaciones comerciales y operaciones relacionadas con países o territorios donde no se aplican, o no se aplican suficientemente, las Recomendaciones del GAFI.
- Prestar especial atención a las nuevas tipologías de LA/FT a los efectos de establecer medidas tendientes a prevenir, detectar y reportar toda operación que pueda estar vinculada a las mismas, como asimismo a cualquier amenaza de LA/FT que surja como resultado del desarrollo de nuevas tecnologías que favorezcan el anonimato y de los riesgos asociados a las relaciones comerciales u operaciones que no impliquen la presencia física de las partes.
- Mantener su domicilio actualizado, incluso hasta cinco (5) años después de haber sido removido de este cargo³⁹.

Se adjunta copia de la constancia de inscripción del OC, que pasa a formar parte integrante de este Anexo y de este Manual.

[FIRMA DEL REP. LEGAL DEL SO]

[FIRMA DEL OCS]

³⁹ Res. 16/2012, Art. 6°, párrafo 3.

Anexo N° VII - DESIGNACIÓN DE UN AUDITOR INTERNO

En, a los días de de 20....., el SO propietario de este manual establece que las funciones de auditoría serán cumplidas por:

- El mismo SO** **Un Auditor Interno designado a continuación**

El Sr./Sra., con DNI N°, y domicilio legal en

El Auditor tendrá a su cargo todas las tareas que le imponen la normativa vigente y este manual por el plazo de vigencia su designación y hasta tanto no sea removido de su cargo, por lo que mínimamente deberá

- Prever un sistema de auditoría interna anual que tenga por objeto verificar el cumplimiento efectivo de los procedimientos y políticas de PLAFT;
- Comunicar anualmente al SO o al OC los resultados de los procedimientos de auditoría aplicados;
- Adoptar las medidas necesarias para corregir las deficiencias en cuanto a la implementación y cumplimiento de las PLAFT⁴⁰.

El Auditor se obliga a realizar una auditoría interna anual durante el mes de, con el objetivo de someterse a un proceso de mejora continua, y a fin de asegurarse que:

Marcar con una x:

SO persona física unipersonal	SO persona física con personal o colaboradores a cargo	SO persona jurídica con OC
Revisar la normativa emitida por la UIF durante el período anual.	Realizar todas las actividades mencionadas para el SO persona física unipersonal.	Realizar todas las actividades mencionadas para el SO persona física unipersonal y para el SO persona física con colaboradores a cargo.
Revisar que el manual, sus anexos y formularios se encuentren completos y actualizados de acuerdo a la normativa vigente.	Asegurarse de que todo el personal haya recibido la capacitación periódica de acuerdo a lo establecido en el manual, y que hayan dejado constancia de eso.	Asegurarse de que el OC cumpla con los reportes periódicos a la dirección de la empresa.
Revisar las adendas al texto del manual e incorporarlas al mismo.	Otros:	Otros:
Asegurar que a todas las operaciones realizadas les corresponda un legajo completo y actualizado.
PEP: realizar el seguimiento periódico de los PEP que fueron clientes durante el año.
Asegurarse de que los procesos de atención se lleven a cabo de acuerdo a las políticas de LA/FT correspondan a las descritas en el manual.

⁴⁰ Res. 16/2012, art. 8°.

<p>Evaluación de riesgos y análisis de la efectividad de los controles internos: Realizar una autoevaluación periódica de los riesgos de LA/FT a los que se enfrenta el SO, y analizar la efectividad de los controles internos implementados para mitigar estos riesgos.</p>		
---	--	--

[FIRMA DEL REP. LEGAL DEL SO]

[FIRMA DEL OC]

Anexo N° VIII - PROGRAMA DE CAPACITACIÓN

El SO establece el siguiente programa de capacitación obligatorio para sí mismo, y sus dependientes y colaboradores, en caso de corresponder. El mismo contempla los siguientes contenidos mínimos:

Marcar con una x:

SO persona física unipersonal	SO persona física con personal o colaboradores a cargo	SO persona jurídica con OC
<p>Capacitación en línea: Participar en cursos o webinars en línea ofrecidos por organismos reguladores, instituciones educativas o expertos en prevención de LA/FT, que aborden temas relevantes y actualizados.</p> <p>Talleres y seminarios presenciales: Asistir a talleres o seminarios presenciales en materia de prevención de LA/FT, organizados por instituciones especializadas, organismos reguladores o asociaciones profesionales.</p> <p>Capacitación en herramientas tecnológicas: Familiarizarse con las herramientas tecnológicas disponibles, y que estén al alcance del SO, para la detección y prevención de LA/FT.</p> <p>Intercambio de experiencias y buenas prácticas: Participar en foros, grupos de discusión o redes profesionales donde se compartan experiencias y buenas prácticas en la prevención de LA/FT, y aplicar las lecciones aprendidas en el negocio del SO.</p> <p>Otros:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>Realizar todas las actividades mencionadas para el SO persona física unipersonal, pero con la participación de todos los dependientes y colaboradores.</p> <p>Resultados de la auditoría interna: Compartir con todo el personal la revisión y actualización del Manual de Prevención de LA/FT realizado por la auditoría interna.</p> <p>Estudios de casos y análisis de situaciones reales: Analizar casos de LA/FT ocurridos durante el año, y discutir las lecciones aprendidas y cómo aplicarlas en el negocio del SO.</p> <p>Ejercicios prácticos y simulaciones: Participar en ejercicios prácticos o simulaciones que permitan aplicar los conocimientos adquiridos en situaciones reales o hipotéticas relacionadas con la prevención de LA/FT.</p> <p>Otros:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>Realizar todas las actividades mencionadas para el SO persona física unipersonal y para el SO persona física con colaboradores a cargo.</p> <p>Otros:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

(Puede hacer un llamado * en la hoja y continuar en una hoja aparte)

Al ser una obligación del SO, es importante dejar constancia de todas las capacitaciones dadas y tomadas. Por lo que una vez realizada cada capacitación, el SO debe requerir de sus colaboradores, dependientes y empleados, la firma de una declaración jurada, en la que se deje constancia de que han participado de la misma. Cuando sea posible, en las capacitaciones que el SO tome para sí, deberá solicitar un certificado de participación y adjuntarlo al presente manual.

Ejemplo de DDJJ para colaboradores:

Anexo N° IX - MODELO DE DDJJ DE PARTICIPACIÓN EN CAPACITACIÓN SOBRE PLAFT

Yo, _____, con DNI N° _____, en mi calidad de _____ del SO _____, por medio de la presente, declaro bajo juramento lo siguiente:

3. Que he participado en la capacitación en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LA/FT) organizada por el SO en cumplimiento con las disposiciones normativas aplicables.
4. Que la capacitación tuvo lugar en fecha _____ y tuvo una duración de _____ horas.
5. Que los temas tratados en la capacitación incluyen: _____

_____.
6. Que, como resultado de dicha capacitación, he adquirido conocimientos y habilidades necesarios para cumplir con las responsabilidades y obligaciones en relación a la prevención de LA/FT en el ámbito de mi función.
7. Que me comprometo a aplicar los conocimientos y habilidades adquiridos en la capacitación en el desempeño de mis funciones, y a colaborar en la implementación y cumplimiento de las políticas y procedimientos de PLAFT establecidos por el SO.

Por medio de la presente declaración jurada, asumo la responsabilidad de la veracidad de la información aquí consignada y me someto a las consecuencias legales que pudieran derivarse en caso de falsedad.

Firma: _____

Nombre completo:

DNI N°:

Fecha:

Lugar:

Anexo X - HERRAMIENTAS TECNOLÓGICAS

Dado que la normativa vigente establece que cada SO debe contemplar la implementación de herramientas tecnológicas acordes a su desarrollo operacional. Es importante evaluar la capacidad operacional y las posibilidades de cada SO al momento de seleccionar e implementar las herramientas adecuadas. A continuación, se presentan algunos ejemplos:

Marcar con una x:

SO persona física unipersonal	SO persona física con personal o colaboradores a cargo	SO persona jurídica con OC
<p>De acuerdo con nuestro desarrollo operacional y recursos disponibles, hemos implementado un sistema básico de monitoreo de transacciones y consulta de listas de sanciones. Continuaremos evaluando nuestras necesidades y capacidades para incorporar herramientas tecnológicas adicionales en el futuro, según corresponda.</p> <p>Otros:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>Teniendo en cuenta nuestro nivel de desarrollo operacional, hemos implementado un conjunto de herramientas tecnológicas que incluyen software de monitoreo de transacciones, acceso a bases de datos y listas de sanciones, y una plataforma de capacitación en línea para nuestro personal. Revisaremos periódicamente la efectividad de estas herramientas y consideraremos la adopción de soluciones adicionales según sea necesario.</p> <p>Otros:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>En línea con nuestro desarrollo operacional y capacidades, hemos implementado un amplio conjunto de herramientas tecnológicas para el control y prevención del LA/FT, incluyendo sistemas de monitoreo de transacciones en tiempo real, soluciones de gestión de riesgos, verificación de identidad y due diligence, análisis de redes y relaciones, y algoritmos basados en inteligencia artificial y machine learning. Monitorearemos constantemente la efectividad de estas herramientas y ajustaremos nuestro enfoque según las necesidades y tendencias emergentes en la prevención del LA/FT.</p> <p>Otros:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

(Puede hacer un llamado * en la hoja y continuar en una hoja aparte)

Anexo XI - MEDIDAS PARA CONSOLIDAR ELECTRÓNICAMENTE LAS OPERACIONES

El SO se compromete a implementar las medidas y herramientas mencionadas, así como a mantenerlas actualizadas y funcionales, de acuerdo con su desarrollo operacional y las necesidades de su negocio. Estas herramientas y medidas serán utilizadas para mejorar la prevención, detección y reporte de operaciones sospechosas, y para cumplir con las obligaciones establecidas en la normativa vigente en materia de PLAFT.

Recursos	Marcar con una x los que se implementan
DNI: Solicitar DNI y sacar copia o fotografía para el legajo.	(obligatorio)
LISTADO DE TERRORISTAS: https://www.argentina.gob.ar/uif/busqueda-del-terrorista .	(obligatorio)
LISTADO DE CONGELADOS: A Confeccionar por cada SO en base a las notificaciones enviadas por la UIF.	(obligatorio)
LISTA DE SUJETOS OBLIGADOS REGISTRADOS: https://sro.uif.gob.ar/SROAPP/#/consultaRegistracion .	(obligatorio)
PEP: confrontar declaración de la persona con una búsqueda de la persona en Google News atento a las noticias de que pueda ser PEP, o pueda estar mencionado en noticias que tengan que ver con lavado de dinero.	(recomendable)
RENAPER: corroborar identidad de la persona y vigencia del DNI.	(recomendable)
AFIP: corroborar número de CUIT, vigencia y actividad declarada.	(recomendable)
ANSES: corroborar el número de CUIL.	(recomendable)
CHEQUEAR DOMICILIO CONTRA PAÍSES NO COOPERANTES.	(obligatorio)
CHEQUEAR ZONA DEL INMUEBLE OBJETO DE LA OPERACIÓN CONTRA ZONAS FRONTERIZAS: de acuerdo a la Res. 16/2012, Art. 26, inc. v): en caso de realizar una operación inmobiliaria en zonas fronterizas, chequear el Decreto 887/94 y normativa vigente: https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/decreto-887-1994-12006/actualizacion .	(recomendable)
CHEQUEAR MODALIDAD DE PAGO	(recomendable)
CHEQUEAR DEMOSTRACIÓN DE INGRESOS - CAPACIDAD PARA REALIZAR LA OPERACIÓN: a partir del monto mínimo establecido por la normativa vigente.	(obligatorio)
BCRA:	(recomendable)
NOSIS - Informes comerciales:	(recomendable)
NOSIS - Compliance:	(recomendable)
VERAZ:	(recomendable)

- **APODERADOS o REPRESENTANTES:** se debe realizar el análisis por el apoderado o representante y por cada uno de los representados.
- **PERSONAS JURÍDICAS:** se debe cumplimentar el análisis por la persona jurídica, su representante legal, su apoderado (en caso de corresponder), y por cada uno de los beneficiarios finales.

Anexo N° XII - LISTADO DE PAÍSES NO COOPERANTES

El SO se compromete a mantener actualizados los siguientes listados de acuerdo a lo que comunique oportunamente el GAFI.

Lista Negra: países o territorios considerados de alto riesgo en términos de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo. Esta lista incluye a los siguientes países y territorios:

- Corea del Norte
- Irán
- Myanmar
- Pakistán
- Siria
- Yemen

Lista Gris: países y territorios que se consideran de alto riesgo en términos de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, pero que han tomado medidas para abordar estas deficiencias. Esta incluye a los siguientes países y territorios:

- Albania
- Barbados
- Botswana
- Burkina Faso
- Camboya
- Ghana
- Jamaica
- Mauricio
- Marruecos
- Nepal
- Nicaragua
- Uganda
- Zimbabwe

Es importante destacar que la lista del GAFI puede cambiar en función de la evolución de las circunstancias en cada país o territorio, y de los esfuerzos que realicen para mejorar su cumplimiento de las recomendaciones del GAFI. Por este motivo, es importante que el SO se mantenga actualizado y al tanto de todas las comunicaciones de la UIF al respecto.