

MEJORES PRÁCTICAS PARA LA PRESENTACIÓN DE UN
REPORTE DE OPERACIONES SOSPECHOSAS (ROS) EN EL SECTOR
INMOBILIARIAS, BIENES RAICES Y CONSTRUCCIÓN.

INTRODUCCIÓN

La Unidad de Análisis Financiero (UAF) de la República de Panamá, es el centro nacional de recopilación y análisis de información financiera relacionada con los delitos de blanqueo de capitales, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como para la comunicación de los resultados de ese análisis a las autoridades de investigación y represión del país, según lo establece el artículo 9 de la Ley 23 de 27 de abril de 2015.

La información es recibida por la UAF de parte de los Sujetos Obligados Financieros y No Financieros a través de los Reportes de Operaciones Sospechosas (ROS), según el contenido del artículo 54 de la misma Ley, modificado por la Ley 70 de 31 de enero de 2019.

Los reportes recibidos pasan por un proceso mixto de priorización (objetiva y subjetiva) para luego de determinada su categoría de analizable, ser complementada con otro tipo de información obtenida de fuentes internas y externas con el objeto de agregarle valor al ROS y poder encontrar elementos que permitan ampliar los elementos de sospechas y en ese caso remitir a las distintas autoridades competentes que autoriza la Ley, la información sobre transacciones financieras y otras informaciones que se estimen de utilidad a efecto de impedir los delitos de blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva, previstos en la normativa vigente, para su adecuada utilización como información de inteligencia financiera. Es importante destacar que cuando no se encuentran elementos que permitan ampliar los elementos de sospechas sobre la vinculación de las personas, hechos, transacciones y/o operaciones con esos delitos, se dispone el archivo de las actuaciones hasta tanto no se obtengan nuevos elementos que permitan avanzar o continuar con el análisis del reporte.

Al recibirse un ROS en la UAF y conforme a las Facultades contempladas en el artículo 11 de la Ley 23 de 2015, la UAF es una entidad que realiza análisis Operativo y Estratégico, más no cuenta con funciones investigativas, por lo que los reportes recibidos, son almacenados en base de datos siempre en espera de poder ampliar los elementos recibidos inicialmente de manera espontánea y según los requerimientos de las autoridades competentes y autorizadas por la Ley, mediante las Asistencias Técnicas que permiten a su vez la priorización de dichos reportes.

La labor de análisis operativo en generar inteligencia financiera, consiste en agregar valor a los datos obtenidos de los sujetos obligados y de otras fuentes, para convertirlos en información útil para las autoridades competentes.

El contenido del ROS (llenado, descripción y documentos de sustentos) constituye la materia prima que da inicio al proceso de inteligencia financiera. Por tal razón es importante que los reportes recibidos posean determinadas características para que el producto generado de ese proceso (informe de inteligencia financiera) sea útil para las autoridades competentes del Ministerio Público, Entes de Inteligencia y Seguridad del Estado y la Autoridad Nacional de Aduanas.

Este documento ha sido elaborado por la Sección de Análisis Estratégico en base al análisis de la información recibida, permitiendo producir las siguientes recomendaciones para la elaboración de mejores Reportes de Operaciones Sospechosas.

El objetivo principal de este manual de mejores prácticas es aportar retroalimentación a los sujetos obligados de manera sectorizada, en la presentación de mejores Reportes de Operaciones Sospechosas, proponiendo que el contenido del mismo permita a la Unidad de Análisis Financiero la priorización y análisis fluido de la información recibida.

Otro objetivo importante es permitir a los distintos sectores acceder al manual de mejores prácticas de Presentación del ROS de manera sectorizada, asegurando de esta manera que, de seguir las recomendaciones y pautas aquí contempladas su Reporte cumplirá con los requisitos mínimos para que el mismo sea recibido y sometido al proceso adecuado de priorización.

MARCO NORMATIVO SECTORIAL

NORMAS ASOCIADAS AL ENVÍO DE REPORTES DE OPERACIONES SOSPECHOSAS (ROS) DEL SECTOR DE LAS PROMOTORAS, INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS A LA UAF.

NORMATIVA	ART.	DESCRIPCIÓN
Ley 23 de 2015	54	Obligación de reportar una operación Sospechosa.
	55	Confidencialidad y reserva de la Información.
	56	Exención de responsabilidad penal y civil.
	57	Protección e Idoneidad de empleados, directivos y agentes.
	58	Amparo Legal.
Decreto Ejecutivo 363 de 2015	16	Operación Inusual
	17	Obligación de reportar operaciones sospechosas.
Resolución JD01-15 Intendencia	8	Reportes de Promotoras, agentes inmobiliarios y corredores de Bienes y raíces. Empresas Constructoras.

PROCEDIMIENTO DE ENVÍO DE INFORMACIÓN A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA “UAF EN LÍNEA”.

El formato virtual del reporte de operaciones sospechosas (UAF-SOS), que se completa a través de la plataforma tecnológica “UAF en Línea”, consta de 6 partes, mismo que se encuentra ampliamente detallado en el instructivo de llenado, así como en el manual de captura de nuevo ROS, ambos localizables en la sección de manuales de la página web de la UAF (www.uaf.gob.pa).

PRINCIPIOS PARA LA CONFECCIÓN DE LOS REPORTES

En los reportes la UAF espera obtener información que permita responder a las siguientes interrogantes, a saber: **¿Quién?, ¿Qué?, ¿Cuándo?, ¿Cómo?, ¿dónde?, ¿para qué?, ¿por qué?**, vinculadas a las personas relacionadas con las operaciones reportadas, los productos financieros utilizados y/o servicios ofrecidos, la fecha en la que se realizaron las operaciones, las justificaciones brindadas por el cliente y los motivos puntuales que llevaron al sujeto obligado a la presentación del ROS.

Al enviar un ROS a la UAF los sujetos obligados deben cerciorarse que este contiene la información necesaria para responder a las interrogantes previamente planteadas.

Principio de Integridad

Un ROS debe ser integro. Ello significa que los sujetos obligados deben incluir todos los datos obtenidos sobre las personas vinculadas al reporte, las fechas puntuales de las transacciones y/o operaciones, los montos, los productos financieros y/o servicios utilizados, las características precisas de la inusualidad confirmada (sospecha), así como los motivos del reporte.

Principio de Precisión

Los reportes deben ser precisos. Ello implica que el ROS debe ser la consecuencia de una gestión de monitoreo, ampliación, solicitud de información y análisis con un grado de profundidad tal que sea posible confirmar los elementos inusuales que hagan escalar la misma a una operación sospechosa susceptible de ser reportada a la UAF.

Principio de Oportunidad

Se espera que un reporte sea oportuno, es decir que, al momento de su presentación la UAF, pueda adoptar medidas preventivas, comunicando a las autoridades competentes, para evitar ya sea, la ejecución de una operación, inmovilizar activos que pudieran estar vinculados con alguna actividad delictiva y/o lograr la aprehensión de los mismos. No obstante, lo anterior puede darse el hecho de que, en algunas circunstancias, la oportunidad del reporte no se relacione con el momento en que se realizaron las transacciones, sino con el momento en el cual la institución obtuvo información que llevó a calificar al cliente y/o sus transacciones como sospechosas.

ALGUNAS CONSIDERACIONES A TOMAR EN CUENTA PARA LA CONFECCIÓN DE LOS REPORTES.

Aspectos Objetivos y Subjetivos a incluir en los Reportes

Aspectos Objetivos

- El sujeto obligado debe completar en el formulario de reporte los datos respecto de las personas involucradas y sobre el perfil de la operación reportada, los cuales no implican un juicio de valor sobre las características que presenta la situación reportada ni los motivos por los cuales se presenta el reporte (completitud del formulario ROS).

- Se debe incluir en forma precisa, como mínimo los siguientes datos detallados en los formularios de ROS respectivos, en relación a las personas vinculadas directa e indirectamente con la situación reportada:
 - País del documento.
 - Tipo de documento.

- Número de documento.
 - Nombre completo / Razón social.
 - Nacionalidades / País de constitución.
 - Actividad declarada.
 - País donde se desarrolla las actividades principales.
 - Tipo de vínculo con la cuenta, transacción y/o servicio reportado.
 - Observaciones adicionales para agregar al reporte.
- Adicionalmente, un reporte debería incluir en forma precisa, como mínimo los siguientes datos en relación al perfil de la operación reportada:
 - Fecha o período en que se realizaron las operaciones reportadas.
 - Zona geográfica involucrada (En Panamá o en el exterior).
 - País.
 - Provincia.
 - Tipo de producto o transacción financiera involucrada.
 - Tipo de servicio utilizado.
 - Importe aproximado.
 - Indicar si hay cuenta involucrada e identificar los números.
 - Actividades económicas realizadas.

Aspectos Subjetivos

- Los sujetos obligados deben poner de manifiesto en el reporte, los elementos considerados respecto de la valoración realizada para elegir las características que presenta la operación reportada, así como también sobre la descripción del conjunto de elementos que motivaron la calificación de los clientes y/o actividades como inusuales, las gestiones realizadas para su confirmación y su escalamiento a una operación sospechosa, lo cual constituye el fundamento de la presentación del ROS.
- Respecto a la descripción de la operación reportada, el sujeto obligado debería:
 - Relacionar el papel de las personas dentro de la operación.
 - Mencionar los productos relacionados con la operación.
 - Indicar las señales de alerta identificadas.
 - Indicar el período de tiempo en el cual se llevaron a cabo las operaciones.
 - Explicar sobre el o los lugares en donde se efectuaron las transacciones.
 - Enunciar las tareas llevadas a cabo por el Oficial de Cumplimiento y/o Enlace, que finalmente condujeron a reportar la operación.

- Mencionar si se hicieron consultas directas con el cliente o si se solicitó información adicional.
- Asegurar que la descripción se estructura de manera ordenada, cronológica y con un nivel de detalle razonable.
- Explicar claramente cuáles son los motivos por los cuales el sujeto obligado presenta el reporte.
- Asegurar que, de existir información adjunta, se entregue en forma ordenada y se detalle claramente el contenido de la información.

Descargos y Exoneraciones por el Envío del ROS

Es importante aclarar al Sujeto Obligado, de que el hecho de que se manifieste que ha identificado operaciones sospechosas de parte de su cliente, no es indicativo ni se entenderá como una denuncia o acusación que vincule directa o indirectamente a su cliente con un delito de Blanqueo de Capitales, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva o delitos precedentes de estos, por lo que dicho reporte se recibirá y revisará conforme lo establece los artículos 54, 55 y 56 de la Ley 23 de 27 de abril de 2015 y sus correspondientes modificaciones.

Hecha esta aclaración es importante que el sujeto obligado no tenga temor al describir los reales aspectos que motivan la presentación de un reporte de operación sospechosa, la mayor claridad y elementos que el sujeto obligado pueda aportar al momento de enviar el “ROS” coadyuvará grandemente en la calidad de dicho reporte.

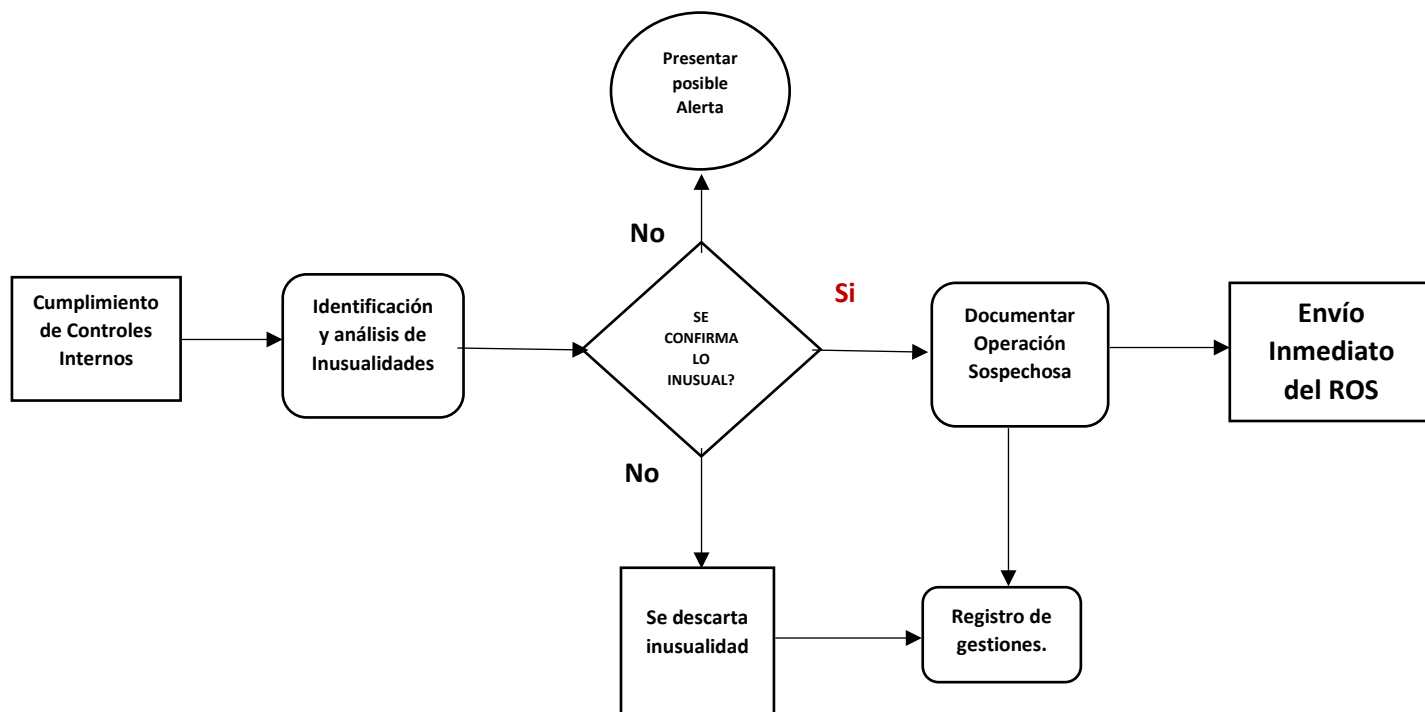
El sujeto obligado **debe evitar**, realizar reportes por reseñas noticiosas negativas, sin pronunciarse al respecto de la identificación o no de operaciones sospechosas dentro de la operatividad, transaccionalidad y/o servicio utilizado.

Inmediatez en el Envío del ROS:

Si una vez realizada las gestiones de confirmación y/o descarte de la Operación Inusual, se logra confirmar la misma, entonces es a partir de este momento que se debe proceder con el reporte inmediato del ROS a la UAF.

Esto supone que el Sujeto Obligado debe contar dentro de sus controles internos, con un período razonable para descartar y/o confirmar la operación inusual, que le permita holgadamente presentar un ROS inmediato al momento de la confirmación de dicha operación escalada a sospechosa.

A continuación, se despliega un esquema del proceso mínimo que los Sujetos Obligados deben realizar previo a la identificación y envío de un Reporte de Operación Sospechosa (ROS) a la UAF de forma inmediata.



DOCUMENTACIÓN DE SUSTENTO

Un elemento esencial que incide en la calidad de un Reporte de Operación Sospechosa (ROS), lo constituye la documentación de sustento que permita a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) el análisis fluido del reporte presentado.

Es importante destacar que, una buena descripción del motivo del Reporte de Operación Sospechosa “ROS” sin documentación que permita analizar dicho reporte, no permitirá la valoración adecuada del mismo incidiendo negativamente en su calidad.

La documentación de sustento o soporte de los hechos, transacciones y/o operaciones ejecutadas por los clientes, dependerá en gran medida del tipo de Sujeto Obligado o sector del que se trate. En este sentido los documentos que se esperan recibir del “Sector financiero”, difieren en demasía de los documentos de sustentos que se necesitan para analizar los reportes del “Sector No Financiero” (APNFD’s).

En virtud de lo anterior se presenta un listado de documentos mínimos que deben ser aportados como documentación de sustento de los Reportes de Operaciones Sospechosas (ROS), en tal sentido los Sujetos Obligados deben sentirse libres de enviar toda la documentación que tengan a bien incluir como sustentos, sin obviar ni excluir el envío de la información que como mínimo se requiere para que el “ROS” sea valorado adecuadamente y permita su análisis por parte de la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

Para cumplir con lo planteado en los párrafos anteriores, se incluye en este manual de Calidad de ROS una Guía de Documentación de Soporte de ROS, misma que coadyuvará a los Sujetos Obligados, en la mejora de la calidad de sus reportes que envían a la UAF.

GUÍA DE DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DE SUSTENTO

QUE DEBEN APORTAR LAS EMPRESAS DE BIENES RAICES, INMOBILIARIAS, CONSTRUCTORAS Y CONTRATISTAS AL ENVIAR UN ROS A LA UAF.

SUJETOS OBLIGADOS DEL SECTOR NO FINANCIERO (APNFD)	
SUPERVISADOS POR LA INTENDENCIA DE LOS SUJETOS OBLIGADOS NO FINANCIEROS (ISNOF)	
BIENES RAICES PROMOTORAS E INMOBILIARIAS	SUSTENTO DOCUMENTAL
	<ul style="list-style-type: none"> • Contrato de Promesa de Compra Venta. • Debida Diligencia del Cliente Comprador. • Identificación personal y/o pasaporte del Comprador. • Referencias Bancarias obtenidas. • Referencias Comerciales obtenidas. • Carta de Trabajo. • Ficha, Talonario o Declaración de Renta. • Perfil transaccional del comprador. (Ingresos y Egresos mensuales). • Detalle del bien objeto del contrato. (Ubicación, valor y precio de venta). • Copia de la Escritura Pública de compra y venta del bien inmueble. • Forma de pago del Bien Inmueble (efectivo, cheque, ACH y Transferencias internacionales recibidas, facilidad de crédito). • Documento de vinculación al financiamiento bancario. • Sustento que acredite la procedencia de los fondos utilizados para el pago de la propiedad. • Avalúos realizados a la propiedad objeto del contrato de compra y venta.
	SUSTENTO OPERACIONAL
	<ul style="list-style-type: none"> • Recibo de pago del Abono inicial. • Recibos de los pagos realizados para la compra del bien inmueble. • Sustento de los pagos realizados, mismos que deben incluir la copia de los cheques entregados, ACH y Transferencias Internacionales recibidas identificando, titular de la cuenta, Banco de procedencia, etc.