GUIA DE CONCLUSIONES DEL ESTUDIO SECTORIAL DE RIESGOS DE LA/FT SOBRE LAS ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS

UIF-SEPRELAD

AÑO 2021

ADAPTACIÓN, DESARROLLO Y TRATAMIENTO METODOLÓGICO

- José Armoa
- Karen Marchuk
- José Canessa
- Fabiola Rahi

COLABORADORES

- Javier Coronel
- Rodrigo Aguayo
- Ignacio Céspedes
- Ángela Torres Maldonado
- Rubén Cristaldo
- Juan Ayala
- Iván Paredes

AGRADECIMIENTOS

- Al Señor Ministro de la SEPRELAD, **Carlos Arregui**
- Al Señor Director General de la DGSR, **Juan Francisco Fernández**

TABLA DE ABREVIATURAS Y SIGLAS

ALA	ANTI LAVADO DE ACTIVOS
APNFD	ACTIVIDADES Y PROFESIONES NO FINANCIERAS DESIGNADAS
BCP	BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY
CCP	CÓDIGO CIVIL PARAGUAYO
CFT	CONTRA EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
DNA	DIRECCIÓN NACIONAL DE ADUANAS
EF	ENTIDADES FINANCIERAS
ENR	EVALUACIÓN NACIONAL DE RIESGO
ENR-FT	EVALUACIÓN NACIONAL DE RIESGO DE FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
ESR	EVALUACIÓN SECTORIAL DE RIESGO
FP	FINANCIAMIENTO DE LA PROLIFERACIÒN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA
FT	FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
GAFI	GRUPO DE ACCIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL
GAFILAT	GRUPO DE ACCIÓN FINANCIERA DE LATINOAMÈRICA
IF	INSTITUCIONES FINANCIERAS
LA	LAVADO DE ACTIVO
MP	MINISTERIO PÚBLICO
PEEP	PLAN ESTRATÉGICO DEL ESTADO PARAGUAYO
PEP	PERSONAS EXPUESTAS POLÍTICAMENTE
ROS	REPORTE DE OPERACIONES SOSPECHOSAS
SENABICO	SECRETARÍA NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INCAUTADOS Y COMISADOS
SEPRELAD	SECRETARÍA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO O BIENES
SET	SUBSECRETARÍA DE ESTADO DE TRIBUTACIÓN
SO	SUJETO OBLIGADO
TE	TERRORISMO
TEI	TRANSFERENCIA ELECTÒNICA INTERNACIONAL
ZTF	ZONA DE LA TRIPLE FRONTERA (PARAGUAY, BRASIL Y ARGENTINA)

INTRODUCCIÓN

La SEPRELAD a través de la Dirección de Regulación y Estudios Sectoriales (DRES) dependiente de la Dirección General de Supervisión y Regulaciones (DGSR) culminó el estudio sectorial de riesgos de LA/FT sobre las actividades e inversiones inmobiliarias a fin de dar cumplimiento a los objetivos trazados por el Paraguay en su plan estratégico de lucha contra el LA/FT e implementar de la mejor manera las recomendaciones del GAFI que atañen al rubro inmobiliario en el país.

Puntualmente, en el Objetivo 17 del Plan Estratégico de Estado Paraguayo (PEEP) se ha determinado la realización de estudios sectoriales de riesgo de las ***actividades*** establecidas como Sujetos Obligados. En ese sentido, la institución encargada de la prevención del LA/FT en el Paraguay, la SEPRELAD, de la mano de sus técnicos expertos, ha elaborado el presente documento a fin de identificar, evaluar y comprender los riesgos de LA/FT asociados a las actividades e inversiones inmobiliarias en el país, así como las vulnerabilidades y mitigaciones aplicables al sector a efectos de reducir el nivel de riesgo, las que serán socializadas para los fines pertinentes a todos los actores del sistema ALA/CFT Nacional.

El plan de acción resulta como consecuencia de que en la ENR del 2018 se ha identificado como una de las principales amenazas -en cuanto a modalidades de la comisión del delito de LA en el país- a *la inversión inmobiliaria*, indicando que se trata de un sector que ha tenido un notable desarrollo en los últimos años, acompañando el crecimiento del país. Sin embargo, la presencia de actores extranjeros que invierten sumas considerables de dinero en el mismo, hace que, sin dejar de estimular actividades que son beneficiosas para el país, se deba realizar estudios específicos para determinar su posible utilización para la comisión de ilícitos y adoptar las medidas necesarias para su prevención y detección.

Otro aspecto a considerar es que la labor de los agentes inmobiliarios está considerada dentro de las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD) según el glosario de GAFI[1] y deben cumplir conforme a la R22 con otras recomendaciones: R10 (Debida Diligencia del Cliente), R11 (Mantenimiento de Registro), R12 (Personas Expuestas Políticamente), R15 (Nuevas Tecnologías) y R17 (Dependencia de Terceros), cuando los mismos se involucran en transacciones para sus clientes concernientes a la compra y venta de bienes inmobiliarios. En efecto, la Ley N° 1015/97 y su modificatoria la Ley N° 3783/09, en el Art. 13 (texto actualizado) establece a las Inmobiliarias como Sujeto Obligado (SO) de los requisitos ALA/CFT.

[1] Grupo de Acción Financiera Internacional

PROPÓSITOS DE LA GUÍA

La SEPRELAD ha elaborado la presente guía con el propósito de socializar la conclusiones relevantes del estudio de riesgos de LA/FT referente a las actividades e inversiones inmobiliarias, a fin de apoyar la comprensión de los riesgos de LA/FT por parte de los SO, autoridades competentes de prevención, supervisión, investigación y proceso judicial.

Así también, esta guía pretende ser un material de consulta y referencia para los SO para la determinación de políticas y procedimientos de prevención de LA/FT a fin de proteger las Actividades e Inversiones Inmobiliarias, conforme a lo requerido por las leyes ALA/CFT en el país.

FUENTES DE DATOS E INFORMACIÓN

Al respecto, se ha utilizado diferentes fuentes de información: públicas, privadas, abiertas y cerradas. El período analizado fue de 5 (cinco) años.

Se han colectado datos, estadísticas e informaciones principalmente de la Secretaría de Prevención de Lavado de Dinero o Bienes (SEPRELAD), Subsecretaría de Estado de Tributación (SET), del Ministerio Público, de gremios que aglutinan a las personas dedicadas al rubro inmobiliario como la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (CAPADEI) y de entidades del sector financiero.

CONTEXTO ACTUAL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN PARAGUAY

TIPOS DE ACTIVIDADES IDENTIFICADAS

Efectuada la recolección de todos los datos existentes del sector, se han identificado las siguientes actividades relacionadas al rubro inmobiliario conforme se aprecia en el siguiente cuadro:

I. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL ESTUDIO DEL SECTOR EN PARAGUAY	
A	**INMOBILIARIA**
1	Compra, venta de bienes inmuebles (casas, terrenos urbanos o rurales, etc.)
2	Alquiler bienes inmuebles urbanos (casas, edificios etc.)
3	Arrendamiento de bienes inmuebles rurales (campo)
B	**CONSTRUCTORAS**
1	Construcción de viviendas, edificios para oficinas, locales de almacenes, edificios para vivienda
2	Construcción de carreteras, calles, puentes, alcantarillados, campos de aviación , puertos, etc.
C	**FIDEICOMISO**
1	Fideicomiso inmobiliario se encuentra los contratos de garantía, ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios, y de administración de inmuebles. (Contratos de garantía, ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios, y de administración de inmuebles).
II. INTERMEDIARIOS DENTRO DEL SECTOR INMOBILIARIO	
1	Corredor Inmobiliario
2	Agente Inmobiliario

I. ACTIVIDAD INMOBILIARIA

A. INMOBILIARIA

A.1. Compra y Venta

Unas de las formas establecidas para transmitir el dominio, es el contrato de compraventa, que *"tiene por objeto la trasferencia de la propiedad de una cosa u otro derecho patrimonial, por un precio en dinero que debe pagar el comprador",* es un contrato consensual entre dos personas, vendedor y comprador, por la que se entrega el objeto del contrato a cambio de una contraprestación o precio cierto en dinero, dicha figura se encuentra reglada a partir del artículo 737 del Código Civil Paraguayo.

El mismo cuerpo legal regula el derecho de propiedad a partir del artículo 1953, donde se establecen los medios por los que se puede adquirir o perder una propiedad privada (inmueble).

Sin embargo, es importante mencionar que, si bien la transmisión del derecho de propiedad puede ser por medio del contrato de compra venta, este debe ser inscripto en el Registro de Inmuebles a fin de que produzca efectos contra terceros.

A.2 Alquileres

El contrato de Locación refiere a la cesión del uso y goce de una cosa o de un derecho patrimonial, por un precio cierto en dinero, de bienes no fungibles que estén en el comercio, sin embargo, los que no están en comercio o los que no deben ser enajenados por prohibición legal o judicial, pueden ser objeto de este tipo de contrato, si no afecta al bien público, a la moral y buenas costumbres.

Entonces, el contrato de alquiler es el acuerdo de voluntades en el cual se instrumenta la entrega de un bien, mueble o inmueble, para su uso y goce a cambio del pago de un precio cierto en dinero, este tipo de contrato está regulado en el Código Civil Paraguayo, desde el artículo 803 al 829, con la denominación de contrato de locación, abarcando la figura, sublocación, y además, conclusión de la locación del artículo 830 al 844 del mismo cuerpo legal.

En el presente documento se refiere al alquiler o locación de inmuebles; en este tipo de contrato es viable mencionar condiciones propias tenidas en cuenta para la elaboración de los mismos como ser: (i) Individualización de las partes; (ii) Individualización del inmueble; (iii) Precio y forma de pago; (iv) Vigencia; (v) Responsabilidad de las partes; (vi) Prohibiciones; (vii) Domicilio de las partes y jurisdicción.

A.3 Rurales - Campo

En cuanto al arrendamiento de fundos rústicos la legislación hace una diferencia, otorgándole un plazo de arrendamiento más amplio, de 20 años, en caso de que ese fundo sea utilizado para la plantación, ya que requieren un plazo mayor para alcanzar los resultados de producción.

Así mismo se menciona que este tipo de contrato tiene como característica, la bilateralidad, es consensual, oneroso y conmutativo, requiere del consentimiento de las partes, capacidad de los contratantes y que el objeto del contrato sea licito.

Por último, también se encuentra vigente la ley 1295 del año 1998, de "Locación, arrendamiento o Leasing Financiero y Mercantil".

B. CONSTRUCTORAS

En cuanto a obras y/o construcciones, la legislación nacional prevé las disposiciones que regirán al contrato denominado de obra, a partir del artículo 852 al 866 del Código Civil Paraguayo, y refiere: *"El contrato de obra tiene la finalidad de ejecución de determinados trabajo que una de las partes se obliga a realizar, por si o bajo su dirección, mediante un precio en dinero. El que realiza la obra podrá también suministrar materiales para su ejecución".*

Así mismo, se encuentra regulado el derecho de propiedad, la forma de adquisición, la pérdida de la propiedad privada inmueble, la transmisión, así como los derechos sobre la construcción y plantación que existe sobre un terreno.

Ahora bien, en cuanto a la construcción de carreteras, calles, puentes etc., se debe recordar que: *"Son bienes del dominio público del Estado: a) las bahías, puertos y ancladeros; b) los ríos y todas las aguas que corren por sus cauces naturales, y estos mismos cauces; c) las playas de los ríos, entendidas por playas las extensiones de tierras que las aguas bañan y desocupan en las crecidas ordinarias y no en ocasiones extraordinarias; d) los lagos navegables y sus alveos; y e) los caminos, canales, puentes y todas las obras públicas construidas para utilidad común de los habitantes*"; estos, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Para la ejecución de tales obras se encuentra vigente la ley N° 1618/2000 "Concesiones de obras y servicios públicos", así como la ley N° 2051/2000 de Contrataciones Públicas, en el caso de obras públicas, por medio del procedimiento de la Licitación Pública, regulado en la ley mencionada, y por último la Ley N° 5102/13 "De Promoción de la Inversión en Infraestructura Pública y Ampliación y Mejoramiento de los bienes y servicios a cargo del Estado", más conocida como Ley APP (Alianzas Público-Privadas).

C. FIDEICOMISO

La ley N° 921 del año 1996 regula el contrato fiduciario trayendo en su artículo 1º el concepto del mismo, expresando que "*Por el negocio fiduciario una persona llamada fiduciante, fideicomitente o constituyente, entrega a otra, llamada fiduciario, uno o más bienes especificados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta los administre o enajene y cumpla con ellos una determinada finalidad, bien sea en provecho de aquélla misma o de un tercero llamado fideicomisario o beneficiario*".

Como se ha visto, en el fideicomiso o en los tipos jurídicos que lo constituyen, existe como uno de sus elementos esenciales la transferencia de la propiedad de los bienes fideicomitidos. Sin embargo, nótese, que el articulado prevé que pueda existir el mismo, inclusive sin la transferencia del dominio, que se podría asimilar en este caso

a la figura de contrato por mandato, pero la ley otorga en el caso de no existir transferencia el nombre de *encargo fiduciario*.

El fideicomiso puede tener varios fines y de acuerdo a ello se clasifica en fideicomiso de garantía, de administración, financiero, inmobiliario, etc., pero es importante mencionar que la categoría de "Fideicomiso con objeto inmobiliario", surge a través del objeto que tiene, es decir en este caso el negocio inmobiliario tiene como fin la industria de los inmuebles. A fin de ubicarse, ya que se trata de un negocio complejo de entender, corresponde ejemplificar el mismo a través de un caso posible:

> ***José, propietario de un inmueble (terreno) recibe de una empresa constructora la propuesta de levantar en su terreno un edificio, la empresa se encuentra dispuesta a asumir el costo del proyecto, pero José, no quiere vender su terreno, pero si le interesa participar en el proyecto y obtener una ganancia. Entonces, la constructora, le ofrece a José, 6 (seis) departamentos del edificio que se va a construir, con un valor superior al terreno. Entonces, la constructora observa que está endeudada para conseguir créditos y como José, quiere esos departamentos y no desea que quede inconclusa la obra, José, (fiduciante) transmite la propiedad a una tercera persona (fiduciario), para que realice el proyecto, ese fiduciario, contrata a la constructora y obtiene los créditos necesarios para el financiamiento y estará autorizado para gravar el inmueble con una hipoteca. Entonces, creando este fideicomiso, el proyecto del edificio está alejado de los riegos financieros que tenía el constructor e inclusive del fiduciario, los fideicomisarios (beneficiarios) serán los futuros compradores de los departamentos y José que es (fiduciante) será beneficiario también de los 6 departamentos que recibirá como retribución".***

La ley 921 de Negocios Fiduciarios, no establece un fideicomiso con objeto inmobiliario, sin embargo la Resolución BCP N° 12 de fecha 9 de febrero de *2011 "Reglamento de Operaciones Fiduciarias – Ley 921/96 de Negocios Fiduciario"* aprobada por Acta N° 9 de fecha 15 de febrero de 2011, en su artículo 45 hace mención a este tipo de negocio y expresa: CONCEPTO. "*Entiéndase por fideicomiso para la ejecución de proyectos de construcción el negocio fiduciario en virtud de cual el fideicomitente transfiere al fiduciario, de manera irrevocable, la titularidad del derecho de dominio sobre un bien inmueble y/o sobre planos, diseños, estudio de factibilidad, etc.".* Ejemplo: *Unión de varios inversores para la construcción de un edificio, uno colabora con el terreno, otro con el dinero, y un tercero con el proyecto, todos constituyen un fideicomiso, en donde el encargado de gerenciar la obra será el fiduciario, ajeno a las partes inversoras, se le transfiere la propiedad para que cumpla con el encargo de construir el edificio y fiscalizar y establecer otras funciones relacionadas al proyecto.*

II. INTERMEDIARIOS INMOBILIARIOS

A. Corredor Inmobiliario

La Ley N° 1034/1983 "Del Comerciante", tiene como objeto regular esa actividad, sus derechos obligaciones, la competencia comercial, la trasferencia de los establecimientos mercantiles y caracterizar los actos de comercio.[2]

En el capítulo III de dicha ley, se encuentra regulado los comerciantes en particular, específicamente el artículo 26, define al corredor como a la *persona que sin hallarse en una situación de dependencia, media entre la oferta y la demanda, para la conclusión de negocios comerciales o vinculen a las partes promoviendo la conclusión de contratos, haciendo de dicha actividad profesional habitual.*

A su vez, el Código Civil, se enfoca en la figura del corredor desde el punto de vista de los contratos y estipula "*Por el contrato de corretaje el corredor pone en relación a dos o más partes para la conclusión de un negocio, sin estar ligado a ninguna por relación de colaboración, de dependencia o representación*", en síntesis el corredor es un mediador.

Del análisis de los conceptos pueden derivarse sus caracteres particulares como su naturaleza, señalando el primero, autonomía (no se halla vinculado a las partes en dependencia), intermediación (característica principal, poner en contacto a las partes) y finalmente la profesionalización establecida en la ley del comerciante.[3]

En cuanto a los requisitos legales para el ejercicio del corretaje, la ley del comerciante establece requisitos mínimos, mayoría de edad, titulo de haber culminado la secundaria y reunir las demás condiciones para el ejercicio del comercio[4], en lo que refiere a las demás condiciones, se encuentra regulado en la misma norma legal en los artículos 6, 7 y 9.

La ley también establece las obligaciones generales y particulares[5], deberes[6] y prohibiciones[7] que están directamente vinculadas a los deberes y la naturaleza de la función, especialmente a los que se refieren al deber de imparcialidad, buena fe con el que debe conducirse en el ejercicio de su actividad.

Por último, como toda actividad profesional y en especial de carácter comercial, donde el lucro es una de las motivaciones principales, el contrato de corretaje tiene como consecuencia natural el otorgamiento de una ganancia a favor del corredor, este derecho de Comisión, está regulado en el Código Civil Paraguayo a partir del artículo 952 al 954, como en la ley del comerciante en su artículo 45, contemplando cada uno

[2] Ley N° 1034/83 "Del Comerciante" Art. 1 Objeto.
[3] Ley N° 1034/83, Art. 26. el corredor debe hacer de dicha actividad su profesión habitual.
[4] Ley N° 1034/83, Art. 26.
[5] Ley N° 1034/83, Arts. 11, 26 y 27.
[6] Ley N° 1034/83, Arts. 28 al 41, 33, 37, 38 y 40.
[7] Ley N° 1034/83, Arts. 34 y 42.

de los casos, pero el principio general está establecido en el artículo 952 del CCP, en virtud del cual, el corredor tiene derecho a remuneración de cada una de las partes, si el negocio se concluye por efecto de su intervención. También está prevista la remuneración del corredor No matriculado, en el artículo 45 de la Ley N° 1034/83, y establece que la misma no se regirá por las disposiciones del código.

B. Agente Inmobiliario

El agente inmobiliario es una persona que se dedica a la venta de propiedades, la visita y muestra de los inmuebles a los futuros compradores, se encarga del papeleo de compra-venta, evalúa la situación del mercado inmobiliario, pacta las condiciones con los dueños, y por supuesto ejerce de gestor y asesor inmobiliario.

En cuanto a legislación que regule a dicho sujeto de la actividad inmobiliaria, Paraguay cuenta con las reglamentaciones establecidas por la SEPRELAD, en donde refiere que la aplicación de la reglamentación mencionada en la normativa involucra a los agentes inmobiliarios, sin embargo dentro de las disposiciones legales a nivel nacional no se encuentran regulados, al igual que los corredores.

Por último, se citan otras leyes que podrían tener relevancia en el ámbito inmobiliario, como ser el Código Rural (Ley N° 1248/31) y el Estatuto Agrario (Ley N° 622/60); Ley N° 215/70 "De los Almacenes Generales de Depósito"; Ley N° 117/91 "De Inversiones"; Ley N° 811/96 "Que crea la Administración de Fondos Patrimoniales de Inversión", etc.

MARCO LEGAL APLICABLE

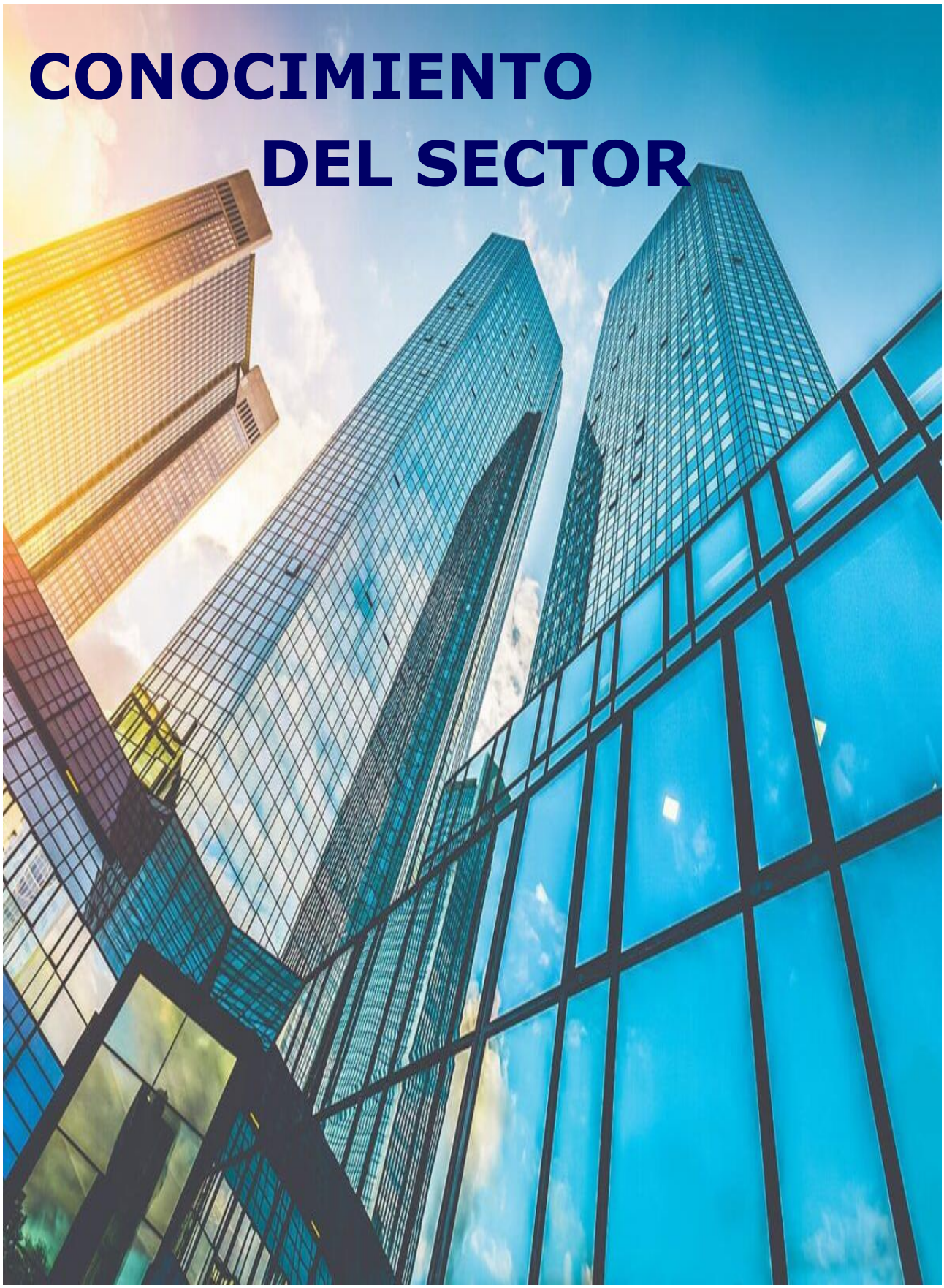
En el proceso de identificación de las normativas aplicables al sector inmobiliario, es pertinente indicar que se ha recurrido a la investigación de todo el sistema normativo vigente, tanto normas de jerarquía mayor como aquellas de menor rango (leyes, decretos, resoluciones), trayendo a valoración y mención aquellas normas que permiten regular las actividades e inversiones inmobiliarias existentes y que son ejercidas dentro del territorio paraguayo, siendo las principales normativa la Constitución Nacional (art. 100 - Derecho de la Vivienda) y la Ley N° 1183/1985 *"Código Civil Paraguayo".*

Las normativas citadas en el cuadro, incluso ya mencionadas en el apartado anterior, afectan a cualquier tipo de actividad e inversión inmobiliaria en el que esté involucrado algún negocio inmobiliario.

En el siguiente cuadro es posible observar un resumen de las principales normativas que se encuentran a la fecha vigente y que son aplicables independientemente a los diferentes tipos de negocios inmobiliarios existentes.

NORMATIVA	AÑO	NOMBRE
CN	1992	*Constitución Nacional de la República del Paraguay*
Ley N° 1183	1985	*Código Civil Paraguayo.*
Ley N° 921	1996	*De Negocios Fiduciarios*
Ley N° 1015	1997	*Que previene y reprime los actos ilícitos destinados a la legitimación de dinero o bienes.*
Ley N° 3783	2009	*Que modifica la Ley N° 1015/97.*
Res. N° 218	2011	*Por el cual se crea el Registro de Sujetos Obligados de la Ley N° 1015/97 y su modificatoria la Ley N° 3783/09, que no cuentan con supervisión natural, y se aprueba el procedimiento para el registro.*
Res. N° 375	2016	*Por la cual se derogan y modifican varios artículos de la Resolución N° 218/2011.*
Res. BCP N° 12	2011	*Reglamento de Operaciones Fiduciarias – Ley N° 921/96 De Negocios Fiduciarios.*
Res. N° 201	2020	*Por el cual se aprueba el reglamento de prevención de Lavado de Activos (LA) y financiamiento del terrorismo (FT), basado en un sistema de administración y gestión de riesgos, dirigido a las personas físicas y jurídicas que, de manera habitual, realicen actividades que involucren la compra-venta de bienes inmuebles.*
Res. Nº 241	2020	*Por la cual se aprueba el Formulario de remisión y actualización de datos y el instructivo de utilización, dirigido a los sujetos obligados del sector inmobiliario, supervisados por la Secretaría de Prevención de Lavado de Dinero o Bienes; y se abroga la Resolución SEPRELAD Nº 285, de fecha 05 de setiembre de 2014.*

CONOCIMIENTO DEL SECTOR



CONOCIMIENTO DEL SECTOR

A modo de conocer los tipos de actividades e inversiones inmobiliarias, los movimientos financieros e ingresos generados en el país se ha solicitado informaciones a la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios del Paraguay (CAPADEI), a la Asociación de Corredores Inmobiliarios del Paraguay (ACIP), la Subsecretaria de Estado de Tributación (SET), a los bancos y financieras de plaza, de cuyas respuestas se han obtenido que los tipos de empresas que operan en el país en el rubro inmobiliarios se clasifican según las actividades o modelos de negocios que realizan, pudiendo ser estas: inmobiliarias, constructoras, desarrolladores inmobiliarios y otros.

1- INMOBILIARIAS:

Dentro de la categoría de inmobiliarias se encuentran las actividades de urbanización y fraccionamiento (loteo) de terrenos, compra, venta, alquiler o arrendamiento, tasación de inmuebles, administración y mandato. Las actividades mencionadas pueden ser desarrolladas con bienes propios o de terceros.

2- CONSTRUCTORAS:

Bajo esta categoría se encuentra las empresas que realizan construcción de viviendas, edificios para oficinas, locales de almacenes, edificios completos o de partes de edificios, obras de Ingeniería Civil en general (construcción de carreteras, calles, puentes, alcantarillado, campo de aviación, puertos, etc.) y la construcción de obras públicas. Todas las actividades mencionadas pueden realizarse también mediante empresas consorciadas (nacionales y extranjeras).

3- EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS:

Bajo esta categoría se encuentran las empresas especializadas en la gestión integral de emprendimientos inmobiliarios, que generalmente abarca todas las etapas del mismo, desde el análisis del mercado, la definición del producto a desarrollar, la estructuración financiera y jurídica, el gerenciamiento de la construcción, hasta la comercialización. El inicio y fin de los servicios ofertados depende del contrato con los clientes.

4- FIDEICOMISO:

Dentro de la categoría de fideicomiso inmobiliario se encuentra los contratos de garantía, ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios, y de administración de inmuebles. Se trata de acuerdos legales, en donde personas físicas y jurídicas y otras formas de estructuras, nacionales y extranjeras se constituyen como inversionistas en calidad de Fideicomitentes, y que también pueden ser beneficiarios del proyecto, cuyas fiduciarias son las Instituciones Financieras (IF) en el país. Según Boletín de Estadísticas del BCP[8] al 31 de diciembre del año 2019, se tenía habilitada a 10 (diez) IF que fungen como fiduciarias, 8 (ocho) bancos y 2 (dos) financieras.

[8] https://www.bcp.gov.py/estadisticas-fiduciarias-i798

TIPOS DE INTERMEDIARIOS EN LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

1- **CORREDOR INMOBILIARIO:** Es un prestador de servicios inmobiliarios, que puede actuar como persona física o jurídica, ejecutando habitualmente actos de intermediación remunerada sobre bienes raíces, principalmente referidos a compraventas, arrendamientos y administraciones, como también en la gestión, organización y evaluación de negocios inmobiliarios.

Según la legislación paraguaya, son corredores las personas que sin hallarse en situación de dependencia, median entre la oferta y la demanda para la conclusión de negocios comerciales o vinculen a las partes promoviendo la conclusión de contratos, haciendo de dicha actividad profesión habitual[9].

2- **AGENTE INMOBILIARIO:** Un agente inmobiliario es una persona que ofrece servicios de gestión, asesoramiento y mediación en operaciones inmobiliarias relacionadas con compra-venta y alquiler de inmuebles. Un agente puede trabajar de manera independiente o a nombre de una inmobiliaria o corredor.

El salario inicial para un agente inmobiliario varía dependiendo del tamaño de las propiedades que vende y el corredor o agencia para la que trabaja, la mayoría de ellos no ganan salarios regulares, se les paga comisiones. Un agente inmobiliario típico gana comisiones entre el 5 y 6 por ciento. (Datos proveídos mediante encuestas a agentes que operan en el país).

Una diferencia, según uso y costumbre local, un corredor es una persona jurídica que tenga participación en algunas operaciones inmobiliarias y el agente inmobiliario, comúnmente se trata de una persona física que depende directa o indirectamente de un corredor (inmobiliaria).

[9] Ley N° 1034/83, Art. 26.

DATOS CUALITATIVOS PROCESADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN PARAGUAY

A. REGISTRO DE CONTRIBUYENTES DE LA SUBSECRETARÍA DE ESTADO DE TRIBUTACIÓN (SET).

A.1 Actividad Inmobiliaria

Según datos recibidos por la SEPRELAD de la Subsecretaria de Estado de Tributación (SET) se encuentran inscriptos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como contribuyentes activos, 38.768 Inmobiliarias según los registros de los años 2017, 2018 y 2019, de los cuales 14.055 inmobiliarias tienen como ***actividad principal*** los siguientes códigos de actividades:

- 68100 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados (12.678 Contribuyentes)
- 68209 - Otras actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato n.c.p (346 Contribuyentes)
- 68203 - Arrendamiento de inmuebles rurales (116 Contribuyentes)
- 68201 - Intermediación en la compra, venta y arrendamiento de inmuebles (915 Contribuyentes)

Analizado el total de inscriptos cuya **actividad principal** estén asociados al rubro inmobiliario, se observa que bajo el código 68100 **(Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados)**, se han registrados aproximadamente el 90% de los contribuyentes.

Por otra parte, se han identificado 24.713 contribuyentes que han consignado como ***actividad secundaria,*** actividades inmobiliarias, con los siguientes códigos

- 68100 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados (21.335 Contribuyentes)
- 68209 - Otras actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata n.c.p (913 Contribuyentes)
- 68203 - Arrendamiento de inmuebles rurales (273 Contribuyentes)
- 68201 - Intermediación en la compra, venta y arrendamiento de inmuebles (2192 Contribuyentes)

Analizado el total de inscriptos cuya **actividad secundaria** estén asociados al rubro inmobiliario, se observa que bajo el código 68100 **(Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados)**, se han registrados aproximadamente el 86% de los contribuyentes.

A.1.1 Análisis por zona geográfica de las actividades inmobiliarias

Considerando el asiento del domicilio fiscal ante la SET, del universo de 38.768 inmobiliarias, se tiene como tendencia que las zonas geográficas de auge para las

actividades inmobiliarias son la capital del país (Asunción 37,7 %), las ciudades del departamento Central (25%), Alto Paraná (11,9%), Itapúa (6,3%) y Caaguazú (3%) por citar los cinco primeros, conforme se observa en el siguiente cuadro:

N°	DEPARTAMENTO	%
1	ASUNCIÓN	37,7%
2	CENTRAL	25,0%
3	ALTO PARANA	11,9%
4	ITAPUA	6,3%
5	CAAGUAZU	3,0%
6	AMAMBAY	2,2%
7	CANINDEYU	2,0%
8	SAN PEDRO	1,8%
9	CORDILLERA	1,6%
10	GUAIRA	1,5%
11	CONCEPCION	1,5%
12	MISIONES	1,2%
13	PARAGUARI	1,0%
14	BOQUERON	1,0%
15	PTE. HAYES	0,8%
16	ÑEEMBUCU	0,7%
17	CAAZAPA	0,7%
18	ALTO PARAGUAY	0,1%
TOTAL		100%

Analizado las últimas posiciones del ranking, se observan que las zonas geográficas con menos emprendimientos empresariales en actividades inmobiliarias se dan en los departamentos de la región occidental del país (Boquerón, Pte. Hayes y Alto Paraguay). Los departamentos de Ñeembucú y Caazapá se tienen como zonas de menos participación en el rubro, conforme se aprecia en el presente cuadro.

A.2 Actividad de Construcción:

Según datos proveídos por la Subsecretaria de Estado de Tributación (SET) se encuentran inscriptos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como contribuyentes activos, 30.202 personas asociadas a las actividades de la construcción según los registros de los años 2017, 2018 y 2019, de los cuales 17.378 constructoras tienen como **actividad principal** los siguientes códigos de actividades:

- 43909 – Otras actividades especializadas de construcción n.c.p (2932 Contribuyentes)
- 41002 - Construcción de edificios (7004 Contribuyentes)
- 42100 - Construcción de carreteras y vías férreas, puentes y túneles (840 Contribuyentes)
- 42200 - Construcción de proyectos de servicios públicos (834 Contribuyentes)

- 42900 - Construcción de otros proyectos de ingeniería civil n.c.p. (420 Contribuyentes)
- 43290 - Otras instalaciones de construcción (5337 Contribuyentes)
- 43903 - Construcción de pilotajes para la edificación (11 Contribuyentes)

Por otra parte, se ha identificado 12.824 contribuyentes cuyas **actividades secundarias** están asociadas a la construcción igualmente durante los años 2017, 2018 y 2019.

- 43909 - Otras actividades especializadas de construcción n.c.p (2993 Contribuyentes)
- 41002 - Construcción de edificios (4714 Contribuyentes)
- 42100 - Construcción de carreteras y vías férreas, puentes y túneles (889 Contribuyentes)
- 42200 - Construcción de proyectos de servicios públicos (758 Contribuyentes)
- 42900 - Construcción de otros proyectos de ingeniería civil n.c.p. (548 Contribuyentes)
- 43290 - Otras instalaciones de construcción (2909 Contribuyentes)
- 43903 - Construcción de pilotajes para la edificación (13 Contribuyentes)

A.2.1 Análisis por zona geográfica de las actividades de construcción

Considerando el asiento del domicilio fiscal ante la SET, del universo de 30.202 constructoras, se tiene como tendencia que las zonas geográficas de auge para las actividades de construcciones son las ciudades de Central (33,8%), (Asunción 17,3 %), Alto Paraná (11,2 %), Itapúa (8,9%) y Caaguazú (5,3%) por citar los cinco primeros, conforme se observa en el siguiente cuadro:

N°	DEPARTAMENTO	%
1	CENTRAL	33,8%
2	ASUNCIÓN	17,3%
3	ALTO PARANA	11,2%
4	ITAPUA	8,9%
5	CAAGUAZU	5,3%
6	CORDILLERA	2,8%
7	MISIONES	2,7%
8	SAN PEDRO	2,7%
9	CANINDEYU	2,5%
10	ÑEEMBUCU	2,1%
11	GUAIRA	2,0%
12	CONCEPCION	1,9%
13	PARAGUARI	1,6%
14	BOQUERON	1,4%
15	PTE. HAYES	1,3%

16	AMAMBAY	1,2%
17	CAAZAPA	1,1%
18	ALTO PARAGUAY	0,1%
TOTAL		**100%**

Asimismo, se observan que las zonas geográficas con menos emprendimientos empresariales en actividades de la construcción se dan en los departamentos de la región occidental del país (Boquerón, Pte. Hayes y Alto Paraguay). Los departamentos de Amambay y Caazapá figuran como zonas de menor participación en el rubro, conforme se aprecia en el presente cuadro.

B. ANÁLISIS DE LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS (SECTOR FINANCIERO)

A fin de analizar las informaciones del sistema financiero del país, se ha solicitado datos a los bancos y financieras que operan en plaza, sobre operaciones vinculadas a las actividades inmobiliarias, tales como: Agente Inmobiliario, Fideicomisos y Desarrolladores Inmobiliarios, Constructoras y otros; que hayan remitido o recibido Transferencias Electrónicas Internacionales (TEI) durante el periodo comprendido entre el año 2016 al 2019, por montos iguales o superiores a USD 50.000.

En total se ha remitido consulta a 25 IF, de los cuales 23 IF respondieron el requerimiento cuanto sigue: 9 IF no cuentan con clientes que superen el importe de USD 50.000 y 14 IF si han operado con montos superiores al umbral requerido y han proveído los detalles de las operaciones:

B.1 TEI RECIBIDAS - USD

De las IF consultadas, 10 (diez) bancos de plaza informaron que han recibido TEI superiores al umbral requerido, durante el periodo comprendido entre los años 2016 y 2019, por un total de USD 380.617.053,88. El detalle de las tendencias se aprecia a continuación:

N°	ENTIDAD BANCARIA	TOTAL USD	%
1	IF 1	**140.531.902,39**	36,92%
2	IF 2	**82.470.028,15**	21,67%
3	IF 3	**45.024.854,21**	11,83%
4	IF 4	**32.666.641,32**	8,58%
5	IF 5	**31.131.701,33**	8,18%
6	IF 6	**20.412.621,08**	5,36%
7	IF 7	**20.041.004,19**	5,27%
8	IF 8	**7.288.909,21**	1,92%

9	IF 9	**999.392,00**	0,26%
10	IF 10	**50.000,00**	0,01%
TOTAL		**380.617.053,88**	**100%**

Tomada la clasificación realizada por las mismas entidades bancarias, según las actividades económicas de sus clientes, se ha podido identificar 5 (cinco) tipo de actividades generales de emprendimientos inmobiliarios a fin de entender el comportamiento de los movimientos financieros, niveles de desarrollo y participación de los mismos en el mercado financiero, conforme se desprende en el siguiente cuadro:

TIPOS DE ACTIVIDAD (*)	%
CONSTRUCTORA	62,40%
INMOBILIARIA	21,66%
AGENTES INMOBILIARIOS	12,81%
FIDEICOMISO	2,35%
ARRENDAMIENTO	0,77%
TOTAL	**100,00%**

(*)Observación: *En lo que respecta a las TEI, es importante aclarar que se han agrupado las diversas actividades codificadas por los bancos, en los tipos de actividad:* ***CONSTRUCTORA e INMOBILIARIA****, en razón de que el presente análisis es a los efectos de un diagnóstico a nivel macro del sector, y el análisis de los riegos de LA y FT, adoptando consecuentemente la siguiente clasificación:*

1) CONSTRUCTORA
- Empresas constructoras.
- Obras de ingeniería civil.
- Construcción de materiales.
- Construcción de viviendas, edificios p/ oficinas, locales de almacenes y otros Edificios.
- Construcción de edificios completos o de partes de edificios; obras de ingeniería civil.
- Obras de ingeniería civil (Construcción de carreteras, calles, puentes, alcantarillado, campo de aviación, puertos.
- Construcción de Obras Públicas (Constructora).
- Construcción y pavimentación de aceras y calzadas (Constructora).
- Construcción de obras sanitarias.
- Construcción de edificios, Ing. Civil.
- Constructora Vial.
- Rub. Prim Construcción.

2) INMOBILIARIA
- Empresas inmobiliarias (inmobiliaria).
- Compra, venta, alquiler, administración y tasación de inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.
- Arrendamiento y administración de bienes Inmuebles (Shopping, Alquiler de Edificios)
- Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados. (Inmobiliaria y Mandato)
- Urbanización y el fraccionamiento de terrenos en solares (Urbanización y Loteo)
- Actividades Inmobiliarias.
- Actividades Inmobiliarias por cta. propia o por terceros (mandato)

En el contexto del análisis de las TEI recibidas en cuentas bancarias de los clientes, se observa que las constructoras en el periodo de análisis recibieron aproximadamente el 62% del exterior, seguidas por las inmobiliarias y agentes inmobiliarios. Considerando

que estas dos últimas en el país realizan o prestan modelos de negocios similares, en total recibieron aproximadamente el 34% de los fondos.

Ahora bien, según el tipo de empresas se destacan en los primeros lugares, a los que se dedican a obras viales, las constructoras en general, los que han recibido la mayor cantidad de TEI del extranjero.

Analizadas por país de los bancos originadores, se aprecia que se recibieron TEI de 59 (cincuenta y nueve) jurisdicciones. Se observa igualmente como lugar de origen los países de la región a excepción de Suiza, España, Malasia, Corea del Sur y Alemania. Se observa una diversidad de jurisdicciones remotas, conocidas como centros financieros (grandes bancos privados, jurisdicciones offshore).

N°	PAIS	%
1	ESTADOS UNIDOS	36,35%
2	SUIZA	7,37%
3	URUGUAY	7,10%
4	BRASIL	6,78%
5	ESPAÑA	5,46%
6	ARGENTINA	4,67%
7	MALASIA	4,66%
8	COREA DEL SUR	3,62%
9	ALEMANIA	3,56%
10	BOLIVIA	3,31%
11	FRANCIA	2,84%
12	HOLANDA	2,14%
13	CHILE	1,48%
14	JAPON	1,23%
15	PORTUGAL	1,21%
16	AUSTRIA	1,06%
17	BAHAMAS	0,92%
18	PANAMA	0,69%
19	CHINA	0,69%
20	ITALIA	0,64%
21	REINO UNIDO	0,61%
22	BELGICA	0,60%
23	EMIRATOS ARABES UNIDOS	0,34%
24	TAIWAN	0,29%
25	PERU	0,27%
26	VENEZUELA	0,20%
27	CANADA	0,19%
28	COLOMBIA	0,16%
29	LUXEMBURGO	0,16%
30	MEXICO	0,15%
31	HONG KONG	0,09%
32	SUECIA	0,08%
33	SINGAPUR	0,08%
34	BELICE	0,08%
35	CHIPRE	0,07%
36	LIECHTENSTEIN	0,06%
37	SUDAFRICA	0,06%
38	ISLAS TURCOS Y CAICOS	0,06%
39	AUSTRALIA	0,05%
40	REPUBLICA CHECA	0,05%
41	MONACO	0,05%
42	GRECIA	0,05%
43	ECUADOR	0,05%
44	ISRAEL	0,05%
45	ESLOVAQUIA	0,04%
46	HUNGRIA	0,04%
47	EGIPTO	0,04%
48	RUSIA	0,03%
49	ISLAS CAIMAN	0,03%
50	POLONIA	0,03%
51	COSTA RICA	0,03%
52	GIBRALTAR	0,03%
53	ISLA DE MAN	0,02%
54	ISLAS VIRGENES BRITANICAS	0,02%
55	MACAO	0,01%
56	ANDORRA	0,01%
57	JERSEY	0,01%
58	SANTA LUCIA	0,01%
59	TURQUIA	0,00%
TOTAL		100%

B.2 TEI REMITIDAS - USD

De las IF consultadas, 9 (nueve) bancos de plaza informaron que han remitido TEI superiores al umbral requerido, durante el periodo comprendido entre los años 2016 y 2019 por un total de USD 467.749.295,13. El detalle de las tendencias se aprecia a continuación:

N°	ENTIDAD BANCARIA	TOTAL	%
1	IF 1	**187.486.086,25**	40,08%
2	IF 2	**127.430.303,77**	27,24%
3	IF 3	**39.103.430,86**	8,36%
4	IF 4	**37.130.055,81**	7,94%
5	IF 5	**28.461.205,15**	6,08%
6	IF 6	**22.192.170,61**	4,74%
7	IF 7	**22.040.747,37**	4,71%
8	IF 8	**3.190.807,31**	0,68%
9	IF 9	**714.488,00**	0,15%
TOTAL		**467.749.295,13**	**100%**

Conforme a la clasificación macro realizada para agrupar las actividades y facilitar el presente análisis, se observa que los clientes dedicados a las actividades de construcción remitieron fondos durante el periodo analizado, por un total que representa el 78,82 %, seguido por las inmobiliarias y las otras actividades (arrendamiento, agentes inmobiliarios, fideicomiso, negocios inmobiliarios-desarrolladores) conforme se observa en el cuadro a continuación:

TIPOS DE ACTIVIDAD	%
CONSTRUCTORA	78,82%
INMOBILIARIA	15,74%
ARRENDAMIENTO	2,66%
AGENTES INMOBILIARIOS	1,73%
FIDEICOMISO	0,69%
NEGOCIOS INMOBILIARIOS	0,36%
TOTAL	**100%**

Analizados los tipos de emprendimientos, se tiene que las empresas que poseen como actividad principal la importación de materiales de construcción y las constructoras de obras viales son las que han realizado la mayor cantidad de TEI al exterior superiores a USD 50.000, durante el periodo de 2016 al 2019, que de alguna manera concuerda con el desarrollo de las obras públicas en el país durante los últimos años.

Por otro lado, analizado por país de los bancos receptores, se tiene que han sido enviadas a 47 (cuarenta siete) jurisdicciones. Se resalta en los primeros lugares los

países de la región a excepción de España, Suiza, Malasia, Italia y China, considerando los 10 (diez) primeros lugares del ranking.

N°	PAIS	%
1	ESTADOS UNIDOS	38,15%
2	BRASIL	21,04%
3	URUGUAY	6,99%
4	ESPAÑA	5,59%
5	SUIZA	5,56%
6	ARGENTINA	2,95%
7	CHILE	2,77%
8	MALASIA	2,21%
9	ITALIA	2,09%
10	CHINA	1,93%
11	ALEMANIA	1,71%
12	HOLANDA	1,41%
13	BOLIVIA	1,38%
14	PORTUGAL	0,99%
15	TURQUIA	0,85%
16	COREA DEL SUR	0,69%
17	COLOMBIA	0,54%
18	PANAMA	0,47%
19	TAIWAN	0,38%
20	PERU	0,34%
21	AUSTRIA	0,26%
22	HONG KONG	0,19%
23	FRANCIA	0,18%
24	MEXICO	0,16%
25	FINLANDIA	0,12%
26	LUXEMBURGO	0,11%
27	REINO UNIDO	0,11%
28	IRLANDA	0,11%
29	SUECIA	0,10%
30	JAPON	0,07%
31	BELGICA	0,07%
32	BAHAMAS	0,07%
33	CANADA	0,05%
34	GRECIA	0,05%
35	PARAGUAY	0,05%
36	ISRAEL	0,05%
37	POLONIA	0,03%
38	MALTA	0,03%
39	CURACAO	0,03%
40	RCA. DOMINICANA	0,02%
41	ISLAS VIRGENES BRITANICAS	0,02%
42	NO DECLARADOS	0,02%
43	MACAO	0,01%
44	BARBADOS	0,01%
45	DINAMARCA	0,01%
46	COSTA RICA	0,00%
47	INDIA	0,00%
TOTAL		100%

B.3 DEPÓSITOS EN EFECTIVO EN USD.

De las IF consultadas, 14 (catorce) IF de plaza informaron que sus clientes han depositado efectivo superiores al umbral requerido, durante el periodo comprendido entre los años 2016 y 2019 por un total de USD 638.800.266,98. El detalle de las tendencias se aprecia a continuación:

N°	ENTIDAD BANCARIA	TOTAL USD	%
1	IF 1	**164.492.195,77**	25,75%
2	IF 2	**151.624.584,70**	23,74%
3	IF 3	**134.057.924,12**	20,99%
4	IF 4	**92.108.112,56**	14,42%
5	IF 5	**29.543.907,04**	4,62%
6	IF 6	**24.101.726,39**	3,77%

7	IF 7	**21.123.424,96**	3,31%
8	IF 8	**11.037.922,83**	1,73%
9	IF 9	**7.399.215,91**	1,16%
10	IF 10	**2.302.471,00**	0,36%
11	IF 11	**411.768,41**	0,06%
12	IF 12	**220.000,00**	0,03%
13	IF 13	**192.343,00**	0,03%
14	IF 14	**184.670,30**	0,03%
TOTAL		**638.800.266,98**	**100%**
%		**100%**	

Igualmente analizado por tipos de actividad, se observa que los emprendimientos asociados a la construcción representan el mayor porcentaje de manejo de efectivo, aproximadamente el 68,31 % y las actividades inmobiliarias en general un 27,23 %. Las demás subdivisiones, conforme a lo clasificado por las mismas IF como agentes, desarrolladoras, fideicomiso y negocios inmobiliarios representan una participación mínima en el uso de efectivo, según se detalla en el siguiente cuadro:

TIPOS DE ACTIVIDAD	%
CONSTRUCTORA	68,31%
INMOBILIARIA	27,23%
ARRENDAMIENTO	3,47%
AGENTES INMOBILIARIOS	0,65%
DESARROLLADORA	0,19%
FIDEICOMISO	0,11%
NEGOCIOS INMOBILIARIOS	0,03%
TOTAL	**100%**

C. MERCADO EN EL PARAGUAY Y LA REGIÓN

Conforme a los datos estadísticos e informe realizado por una empresa privada del sector inmobiliario en el año 2017, en el que evaluó el mercado regional inmobiliario comparando la ciudad de Asunción con otras de la región y el poder adquisitivo de la población, utilizando los precios de las ciudades más relevantes de la región como Buenos Aires-Argentina, Montevideo-Uruguay, Santiago-Chile, Santa Cruz de la Sierra-Bolivia, Río de Janeiro-Brasil, Bogotá-Colombia y Lima-Perú, con Asunción-Paraguay[10], se observa que el precio en metro cuadrado de la región el segundo más bajo es el de Asunción, ubicando a Santiago y Montevideo como las ciudades con precio más elevado. Esto nos lleva a deducir que el bajo precio del metro cuadrado en Asunción, podría resultar más atractivo para los inversionistas nacionales o extranjeros, oportunidad que otorgaría rentabilidad.

[10] Informe de Infocasas – valor de m2 en Asunción y la Región

Comparación con las ciudades de la región:

- Santa Cruz U$S 1.021
- Asunción U$S 1.328
- Bogota U$S 1.459
- Lima U$S 1.883
- Rio de Janeiro U$S 2.356
- Buenos Aires U$S 2.602
- Montevideo U$S 2.670
- Santiago U$S 3.087

D. CRECIMIENTO ECONÓMICO Y VENTAJAS COMPETITIVAS

De acuerdo a los indicadores del BCP sobre la evolución del PIB[11] y las estimaciones para este 2021[12], se observa que el crecimiento de la economía supera el 4% durante los años 2016 y 2017, un descenso entre el año 2019 y 2020, por eventos que afectaron la producción de bienes y servicios como las sequías e incendios forestales del 2019 y

[11] https://www.bcp.gov.py/anexo-estadistico-del-informe-economico-i365

[12] https://www.bcp.gov.py/revision-de-la-proyeccion-pib-i373

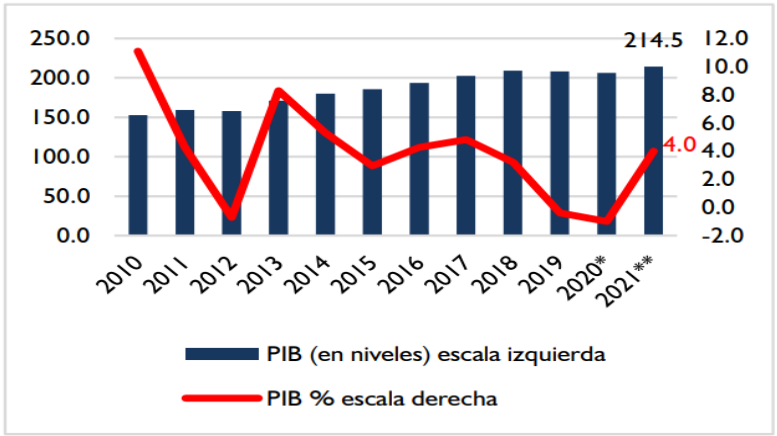
las inundaciones y la pandemia del COVID-19 en el año 2020, conforme se observa en el siguiente cuadro y gráfico:

Cuadro Nº 3
Evolución del producto interno bruto
Por rama de actividad económica
Variación porcentual

Sector Económico	2016	2017	2018	2019	2020*	2021**
Agricultura	2,3	6,4	3,4	-4,4	9,0	-6,0
Ganadería	5,1	2,9	-3,2	1,2	5,0	5,0
Explotación forestal, pesca y minería	2,7	-1,7	1,1	-1,1	-4,6	0,0
Sector Primario	**2,9**	**5,0**	**1,9**	**-3,1**	**7,1**	**-3,5**
Manufactura	4,6	6,2	2,4	-1,2	-1,5	6,0
Construcción	8,7	3,5	0,3	2,5	9,8	5,0
Electricidad y agua	10,3	-2,5	1,9	-11,5	-2,5	3,5
Sector Secundario	**6,8**	**3,5**	**1,9**	**-3,0**	**0,4**	**5,2**
Comercio	2,0	9,6	4,6	-1,6	-6,8	9,5
Transporte	4,7	7,8	1,4	0,5	-0,7	6,7
Telecomunicaciones	0,6	5,5	5,1	4,6	6,6	6,0
Intermediación financiera	4,1	1,5	4,5	4,8	3,8	7,0
Servicios inmobiliarios	6,2	4,7	3,3	1,8	1,0	5,3
Servicios a las empresas	6,8	3,8	3,0	1,0	-10,8	4,1
Restaurantes y hoteles	4,5	6,8	8,0	5,4	-32,0	-4,6
Servicios a los hogares	3,5	5,6	7,3	5,7	-16,5	-5,0
Servicios gubernamentales	-0,9	1,6	4,3	4,3	4,6	3,8
Sector Servicios	**2,8**	**5,2**	**4,5**	**2,5**	**-3,5**	**5,0**
Valor agregado bruto	**4,2**	**4,5**	**3,2**	**-0,2**	**-0,8**	**4,0**
Impuestos a los productos	4,5	8,1	3,3	-2,7	-3,0	4,3
PIB a precios de comprador	**4,3**	**4,8**	**3,2**	**-0,4**	**-1,0**	**4,0**

Fuente: Estudios Económicos - Departamento de Estadísticas del Sector Real.
* Cifras preliminares sujetas a revisión
* * Proyección.

Gráfico N°1
Producto Interno Bruto (PIB)
En niveles y crecimiento real



****Proyección del PIB 2021**: Luego de una estimación de -1% del Producto Interno Bruto en el 2020, que representó la menor caída en Sudamérica y una de las menores en América Latina y el Caribe, producto de las medidas de confinamiento y las

cuarentenas autoimpuestas por la propagación del virus COVID-19, se ha proyectado un repunte al 4% en el 2021. Dicha expansión esta explicada por la recuperación de los sectores secundario (5,2%) y terciario (5%), desde la óptica de la oferta, y por la demanda interna (5%), desde la óptica del gasto.

Otros factores que favorecen a la inversiones inmobiliarias es que la inflación durante los últimos años se mantuvo entre los 2,8% (2019) y 2,2 %(2020)[13]. Asimismo, las tasas activas de interés ponderadas para los préstamos en moneda local (guaraníes) son las más bajas en la región (11,85%-según reporte de diciembre del 2020 del BCP[14]), así como para los créditos personales para la vivienda en guaraníes (10,77%). Por su parte las tasas activas ponderadas para créditos en moneda extranjera tiene un cargo del 6,90% y los destinados para la vivienda representa el 6,36%. Dichos indicadores no solo favorecen a las inversiones nacionales y extranjeras de envergaduras, sino también a la población de clase media para la adquisición de viviendas. Hecho que permitió estrategias de parte de bancos de plazas para generar productos enfocados a financiar la adquisición de inmuebles, construcción de viviendas desde hace un poco más de 5 (cinco) años.

Por otra parte, la baja presión tributaria es unas de las ventajas mencionadas por los inversores extranjeros considerando que los impuestos a los cuales están incididos el desarrollo de actividades inmobiliarias rondan el 10 % sobre los ingresos y las rentas, ya sea en impuestos al consumo como a las rentas de personales, comerciales, industriales o de servicios. Una de las más bajas de la región.

E. ANÁLISIS DE INFORMACIONES DE AUTORIDADES COMPETENTES

E.1 REPORTES DE OPERACIONES SOSPECHOSAS - UIF SEPRELAD

ROS RECIBIDOS DE INMOBILIARIAS COMO SO

Del análisis de la estadísticas de ROS recibidos en la SEPRELAD, que fueron reportados por las INMOBILIARIAS como SO de la Ley N° 3783/09 (inciso k), se aprecia que la cantidad recibida representa aproximadamente el 0,05% del total durante el periodo comprendido del 2016 al 2020.

ROS VINCULADOS A ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

Según datos de la Dirección General de Análisis Financiero y Estratégico de la SEPRELAD durante el periodo comprendido del 2016 al 2020, se han identificado 532 ROS, que contienen al menos un actor reportado cuya actividad está relacionado al rubro inmobiliario, representando en relación al total recibido, el 0,85%.

[13] https://www.bcp.gov.py/anexo-estadistico-informes-inflacion-i366

[14] https://www.bcp.gov.py/anexo-estadistico-indicadores-financieros-i367

De los ROS identificados asociados con algún rubro inmobiliario, fueron remitidos casos al Ministerio Publico, mediante Informes de Inteligencia, casos que involucraron el análisis de 171 ROS, (171/532=32%) con indicios de hechos punibles de **corrupción y lavado de activos.**

E.2 ANÁLISIS DE CASOS DE INVESTIGACIÓN EN EL MINISTERIO PÚBLICO

Según datos proveídos por el MP, específicamente de la Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción, Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo, se han identificado casos vinculados al sector inmobiliario, durante el periodo de 2018 al 2020, caratulados por los supuestos hechos punibles **de lavado de activos, asociación criminal y usura.**

Asimismo, según contestación de la Unidad Especializada en Delitos Económicos, Anticorrupción, LA y FT, obran varios casos de investigación asociados al rubro agroganadero, sin embargo para tales emprendimientos, primeramente se han adquiridos inmuebles rurales. Los tipos penales identificados en el rubro son **Enriquecimiento ilícito (corrupción), Producción de Documentos no Auténticos, Asociación Criminal y Evasión de Impuestos.**

E.3 ANÁLISIS DE BIENES COMISADOS E INCAUTADOS ADMINISTRADOS POR LA SENABICO

TIPOS PENALES IDENTIFICADOS

Según datos de los inmuebles bajo la administración de la SENABICO, producto de incautaciones dentro de procesos penales de **Narcotráfico, Asociación Criminal, Lavado de Activos y Otros**, durante el periodo comprendido entre los años 2017 y 2019, se tienen un total 87 (ochenta y siete) inmuebles, asociados a 6 (seis) causas penales, conforme se puede apreciar a continuación:

N°	HP	CANT. INMUEBLES
1	LAVADO DE ACTIVOS	67
2	NARCOTRAFICO	12
3	NARCOTRAFICO	3
4	NARCOTRAFICO	3
5	NARCOTRAFICO	1
6	NARCOTRAFICO	1
TOTAL		87

TIPOS DE INMUEBLES Y EMPRENDIMIENTOS IDENTIFICADOS

En todos los casos se tratan de activos fijos inmobiliarios; es decir primeramente las organizaciones criminales o los lavadores, vulneraron actividades inmobiliarias (Ej.: compra, loteamiento), y en posesión de dichos activos, se desarrollaron otros rubros de negocios como la actividad agroganadera (estancias, quinta), prestaciones de servicios

en los inmuebles (motel, quinta, cancha de futbol, estaciones de servicios, lavadero de Autos) e inmobiliarias (venta de lotes y fincas). Asimismo, se han identificado pistas clandestinas en algunos establecimientos sobre todo en las estancias.

A continuación, se aprecia una estadística de la cantidad bienes de activos fijos administrados por la SENABICO, clasificado por tipo y sectores vulnerados durante las operaciones de LA.

		SECTOR VULNERADO			
	TIPO DE EMPRENDIMIENTO/INMUEBLE	AGROPECUARIO	INMOBILIARIO	CANT. INMUEBLES	%
1	LOTE	2	47	49	56,3%
2	ESTANCIA	12		12	13,8%
3	INMUEBLE	6	3	9	10,3%
4	MOTEL		5	5	5,7%
5	VIVIENDA		5	5	5,7%
6	FINCA		2	2	2,3%
7	QUINTA		2	2	2,3%
8	CANCHA DE FUTBOL		1	1	1,1%
9	ESTACION DE SERVICIOS		1	1	1,1%
10	LAVADERO DE AUTOS		1	1	1,1%
TOTAL		20	67	87	100%

INMUEBLES POR ZONAS GEOGRÁFICAS

Conforme al municipio de ubicación de los inmuebles se aprecia que la mayor cantidad se encuentran establecidos en el Departamento de Alto Paraná, muy por debajo en cantidad pero en los puestos 2 y 3 se encuentran Asunción e Itapuá. En total se encuentra afectado 9 (nueve) departamentos del país, incluidos Central y Asunción.

N°	ZONA GEOGRAFICA	CANT. INMUEBLES	%
1	ALTO PARANA	62	71,26%
2	ASUNCIÓN	7	8,05%
3	ITAPUA	6	6,90%
4	BOQUERON	3	3,45%
5	CONCEPCIÓN	3	3,45%
6	PARAGUARI	2	2,30%
7	SAN PEDRO	2	2,30%
8	ALTO PARAGUAY	1	1,15%
9	CENTRAL	1	1,15%
TOTAL		87	100%

AMENZAZAS IDENTIFICADAS POR LA SENABICO

Según entrevista a referentes técnicos de la SENABICO, la amenaza más frecuente para LA es Narcotráfico y las Organizaciones Criminales. Mencionan que el narcotráfico crea alianzas estratégicas con distintas organizaciones delincuenciales con las que teje complejas redes. Un punto de contacto importante entre la criminalidad transnacional y el narcotráfico es el recurso a dos instrumentos que se complementan: la corrupción y la violencia.

TIPOLOGIAS RECURRENTES

En cuanto al lavado de activos, se realiza mayormente a través del circuito financiero tales como inversiones directas en zonas de poco control (ejemplo: la ganadería y las estaciones de expendio de combustibles). Una vez lavadas ciertas sumas de dinero, se mimetizan con operaciones legales y diferenciarlos se torna una tarea muy difícil.

SEÑALES DE ALERTA RECURRENTES

- Creación de empresas vinculadas al rubro ganadero, constituidas por las mismas personas con un amplio capital social, con la asistencia de escribanos y contadores.
- Creación de empresas de papel y posterior venta de las mismas.
- Solicitud de préstamos hipotecarios sobre los inmuebles rurales para dar apariencia legal a los fondos intervinientes en el desarrollo de las estancias.
- Identificación de tractoristas y campesinos que no cuentan con el perfil económico y que figuran como accionistas de las sociedades anónimas.
- Operaciones que no coinciden con la capacidad económica comprobada ni el perfil del cliente.
- Cliente que en un corto periodo de tiempo aparece como dueño de nuevos negocios y/o activos.
- Cambio repentino del comportamiento financiero de un cliente.
- Indicios de que el comprador no actúa por su cuenta e intenta ocultar la identidad del verdadero comprador de una propiedad.
- Venta de Ganado (Guías de Traslado) a personas vinculadas al Narcotráfico.

SECTORES VULNERADOS

Generalmente para las operaciones de LA se vulnera más de un sector; en el caso del producto del narcotráfico las operaciones de LA pueden abarcar una gama de sectores o rubros. De las causas en proceso, cuyos bienes inmuebles se encuentra bajo la administración de la SENABICO, los sectores vulnerados fueron varios, sin embargo para tener un escenario completo es importante analizarlos en contexto para entender el mecanismo.

SECTOR INMOBILIARIO

- Compra y venta de inmuebles urbanos y rurales entre personas físicas y jurídicas de la misma estructura criminal, con montos elevados y simulación de cheques que nunca fueron cobrados.

SECTOR AGROPECUARIO

- Adquisición de campos naturales para su desarrollo agropecuario.
- Adquisición de establecimientos agropecuarios que posteriormente pasan a integrar el patrimonio de sociedades de papel, deliberadamente creadas para traspasar la titularidad de los inmuebles a la organización criminal cuyas sociedades administra por medio de testaferros.
- Compra y venta de ganado en volúmenes y precios que no coinciden con la media del mercado, distorsionando el precio real y generando una competencia desleal al sector formal.
- Utilización de Guías de Traslado para simular la compra, venta y traslado de ganado de un establecimiento a otro, que son de la misma estructura criminal.
- Utilización de venta de stock de ganado entre sociedades de la misma estructura criminal, donde no coincide el inventario en el sistema con la cantidad física del hato ganadero.
- Inversión en activos, tractores, tanques de agua, cantidad de alambrados que no justifica la inversión.
- Utilización de testaferros que no cuentan con el perfil financiero ni transaccional quienes figuran como accionistas de las empresas dueñas de los establecimientos agropecuarios.
- Financiación por medio de créditos hipotecarios de Bancos de Plaza, de montos elevados y a largo plazo, cuyos solicitantes son testaferros de la organización criminal.
- Utilización de Guías de Traslado de Ganado, cuyos documentos de identidad no coinciden con la persona que firma por el establecimiento agropecuario.
- Deficiente control de las empresas rematadoras de animales desde la identificación del vendedor hasta el comprador de los lotes de ganado, así como el medio de pago. (Efectivo, Cheque del Cliente, Cheque de Terceros) y los plazos intervinientes.
- Deficiente control de la entidad de control. Los documentos intervinientes son fácilmente adulterados.

SECTOR BANCARIO

- Apertura de cuentas en moneda nacional y extranjera a empresas de papel y de fachada con amplios capitales sociales.
- Apertura de cuentas a personas que no cuentan con el perfil financiero ni transaccional. (Capataz, tractorista, empleados rurales).
- Otorgamiento de créditos hipotecarios de montos elevados sin el rigor documental.
- Transferencias bancarias entre sociedades de la misma estructura criminal.

SECTOR ESCRIBANOS

- Reiteradas empresas creadas donde interviene el mismo Escribano, con capitales sociales amplios y similares, con fecha de creación que coinciden cronológicamente.
- Sucesivos cambios y modificaciones de los estatutos sociales de las sociedades intervinientes.
- Transferencias de inmuebles entre personas físicas y jurídicas de la misma organización con el mismo escribano.

Acompaña la tarea del Gobierno Nacional previniendo los actos ilícitos destinados a la legitimación de dinero o bienes

RIESGOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

ANÁLISIS DE AMENAZAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN PARAGUAY

AMENAZAS DE LA/FT DEL SECTOR INMOBILIARIO

Con base a las informaciones recabadas del sector, los modelos de negocios desarrollados, datos del sistema financiero y tributario del país, informaciones recabadas de las autoridades de orden público como la SEPRELAD, Ministerio Público, SENABICO y otros entes públicos y conforme a las definiciones de *Amenaza*[15] y *Vulnerabilidad*[16] otorgados por el GAFI en su *Guía para la Evaluación Nacional de Riesgos de LA/FT*, párrafo 10[17], se realiza el análisis de dichos factores en el escenario del sector inmobiliario en el país.

El orden no significa gravedad de una con respecto a las demás:

AMENAZAS VINCULADAS A LA COMISIÓN DE HECHOS PUNIBLES:

NARCOTRÁFICO: La adquisición de bienes inmuebles ya sea como inversión única o parte de estratificación de operaciones de LA producto de dinero o bienes originados del narcotráfico, sigue siendo unas de la amenazas principales ya sea para el sector y el sistema económico del país, conforme a análisis de los casos en proceso judicial y las conclusiones de la ENR LA/FT (2016 y 2018) y la ENR-FT 2020.

CORRUPCIÓN: Sin bien la categoría de corrupción como tal no existe, sin embargo dicha amenaza lo compone una gama de tipos penales y de los que se tienen casos abiertos y sentencias (Enriquecimientos Ilícitos, cohecho, declaración falsa, lesión de confianza y otros) para cuya comisión hay dos factores fundamentales, la condición de funcionario público y aumento injustificado del patrimonio, producto de la adquisición de inmuebles urbanos y rurales del tipo estancias, quintas y/o fincas. También el país ha sido destino de fondos o activos ilícitos procedentes de otras jurisdicciones, supuestamente originadas por hechos de corrupción en la región, que igualmente fueron invertidos en inmuebles rurales y urbanos, y posterior desarrollo de actividades agroganadera e inmobiliarias.

Cuando se menciona a la corrupción como una amenaza y vulnerabilidad para el lavado de activos, se hace referencia a la posibilidad de que los funcionaros públicos obtenga ganancias ilícitas, que luego pretenden disimular o esconder su origen por medio de diferentes maniobras. Ahora bien, esos bienes son obtenidos mediante la utilización

[15]Amenaza es una persona o grupo de personas, objeto o actividad con el potencial causar daño, por ejemplo, al estado, la sociedad, la economía, etc. En el contexto LA / FT esto incluye criminales, grupos terroristas y sus facilitadores, sus fondos, así como actividades de LA o FT del pasado, presente y futuro.

[16]Vulnerabilidad comprende aquellas cosas que pueden ser explotadas por la amenaza o que pueden apoyar o facilitar sus actividades En el contexto de evaluación de riesgos de LA / FT, se observan de manera distintas a las vulnerabilidades de la amenaza y significa centrarse, por ejemplo, en factores que representan debilidades en los sistemas o controles ALD / CFT o ciertas características de un país.

[17]http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/content/images/National_ML_TF_Risk_Assessment.pdf

de sus cargos y prerrogativas para la comisión de tipos penales tales como el Cohecho (Art. 300 del CP), Prevaricato (Art. 305 del CP), Enriquecimiento Ilícito (Art. 3 de la Ley N° 2523/04), entre otros y en donde el tipo requiere indefectiblemente la calidad de funcionario público. Por otra parte, se tiene también la comisión de tipos penales de índole patrimonial, siendo el más común el de Lesión de Confianza (Art. 192 del CP) y para el cual se necesita la calidad de garante de un patrimonio determinado, es decir, la posibilidad de disposición de los bienes perteneciente a las distintas reparticiones del estado, entes autárquicos y descentralizados, en incluso entidades de carácter binacional.

USURA: De los casos con procesos penales se ha asociado con la usura como fuente ilícito de fondos que luego son invertidos en inmuebles y emprendimientos con dichos inmuebles como construcciones, arrendamientos y actividades agroganaderas.

EVASION DE IMPUESTOS: Por el uso extendido de efectivo, no solo en el país sino en la región sobre todo la Zona de la Triple Frontera (ZTF), las operaciones con jurisdicciones limítrofes y remotas. Los fondos generados por la evasión de impuesto a nivel nacional, regional e internacional representan igualmente una amenaza para el sector.

AMENAZAS VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES DESTINADAS A LA OCULTACIÓN O SIMULACIÓN DE LOS BIENES

USO DE EFECTIVO: Según procesamientos y análisis de depósitos de efectivo realizados en los bancos de plaza, el uso de efectivo para los emprendimientos inmobiliarios, ya sean compra-ventas, construcciones y desarrollos inmobiliarios en general, es muy frecuente y común. Cabe señalar que el uso de efectivo en la economía paraguaya porcentualmente es importante.

OPERACIONES FINANCIERAS INTERNACIONALES: De las tendencias de los flujos de fondos, ya sean de los ingresos o salidas de capitales del país vía Transferencias Electrónicas Internaciones (TEI) de cuentas de empresas del rubro inmobiliario, se observan operaciones con jurisdicciones considerados de riesgos por sus regímenes tributarios favorables a las personas no residentes. También operaciones aparentemente inusuales de empresas dedicadas al rubro (Construcciones, Inmobiliarias, Agentes) con jurisdicciones considerados centros financieros, con grandes bancos privados, y normas muy firmes respecto al secreto bancario.

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS COMPLEJOS: Si bien las estructuras jurídicas están bien reguladas y reglamentadas de manera prudencial(Por ejemplo, solamente existen entidades financieras como fiduciarias), Durante los últimos años en el país se han desarrollado emprendimientos muy grandes de mucha inversión en capitales que provienen de otras jurisdicciones, mediante modelos de negocios complejos, en donde participan muchos actores como desarrolladores, proyectistas,

constructores, fiduciarios y/o administradores, fideicomitentes, fideicomisarios y otros de acuerdo al tipo de contrato. La complejidad puede ser igualmente representar un nivel de amenaza para hechos de LA.

VULNERABILIDADES

I. **Ausencia de regulación prudencial para las actividades inmobiliarias**: Entiéndase como la ausencia de la autoridad encargada de la regulación del ejercicio de la actividad o sector respectivo. Esto abarca el licenciamiento o expedición de autorización para llevar a cabo la actividad, así como también la supervisión, monitoreo y sanción en función del cumplimiento de las normas que regulan la actividad. Es importante resaltar aquí que en el ámbito comercial no es un impedimento para ejercer cualquier tipo de actividad en el sector ya sea como inmobiliarias, agentes, corredores, desarrolladores, constructoras y otras formas de modelos de negocios. Sin embargo sectores como la financiera ha mostrados estar sujetas a un nivel de control más exigente con la designación de reguladores y supervisores prudenciales de las actividades.

II. **Reciente emisión de reglamento con un EBR para el sector:** Sin bien desde el año 2007, las inmobiliarias se encontraban reglamentadas en el ámbito de prevención de LA/FT, con el enfoque de cumplimiento, recién en el año 2020 se incluyeron los parámetros de riesgos en la aludida regulación, conforme a las actualizaciones de los estándares del GAFI con un EBR. Asimismo se definió comprendida actividad obligada la compra-ventas de inmuebles, cuando se realice como actividad específica, ya sean como inmobiliarias, agentes, corredores, comisionistas, desarrolladores y otras formas de denominación. Esta reciente emisión, trajo consigo la necesidad de capacitación conjunta en materia de **EBR,** para supervisor y supervisado.

III. **Reportes a la UIF:** Durante los últimos cinco años la cantidad recibida de Reportes de Operaciones Sospechosas de las inmobiliarias como SO, representan aproximadamente el 0,05% del total de ROS en la SEPRELAD. Sin embargo de ROS recibidos por otros sectores, sobre todo del financiero, se han identificados más ROS cuyos reportados por lo menos uno está asociado al rubro inmobiliario, representando la cantidad aproximadamente el 0,85% del total de ROS recibidos en la SEPRELAD durante el periodo comprendido entre los años 2016 al 2020. Aproximadamente el 32% de los ROS asociados al rubro inmobiliario han sido remitidos al MP por indicios de hechos punibles asociados a Corrupción y LA.

CONCLUSIONES DE RIESGOS DE LA Y FT DEL SECTOR INMOBILIARIO EN PARAGUAY

Destacando los beneficios para la economía nacional por el crecimiento continuo que genera el sector inmobiliario, los grandes recursos económicos utilizados para ese crecimiento generan a la vez factores de riesgos, pudiendo infiltrarse flujos u operaciones con dinero ilícito; por consiguiente, sin las medidas adecuadas el sector podría volverse más vulnerable y puede ser utilizado para fines de lavado de activo o el financiamiento del terrorismo.

Del análisis de las amenazas y las vulnerabilidades identificadas y recogidos del Estudio Sectorial, el impacto que tendría al sistema económico del país, de materializarse los riesgos, y conforme a los conceptos de las Guía de GAFI *(National Money Laundering and Terrorist Financing Risk Assessment)* del año 2013 y la Guía sobre Evaluación Sectorial de Riesgos de LA/FT de GAFILAT del año 2020, se han determinado los siguientes riesgos:

Se identificado como riesgo la utilización de fondos ilícitos originados del **NARCOTRAFICO,** ya que han vulnerado en el pasado el sector con la adquisición de bienes inmuebles urbanos y rurales, ya sea como inversión única o para desarrollar otras actividades económicas y/o comerciales, como la agroganadería y prestación de servicios, utilizando los predios inmobiliarios. El grado de riesgo en una escala de 5 (cinco) niveles [1] es medio alto.

Otro riesgo identificado, cuyos fondos ilícitos han vulnerado el sector inmobiliario, es la **CORRUPCIÓN,** considerando que se tienen casos en investigación de Personas Expuesta Políticamente (PEP), que han adquirido inmuebles rurales y propiedades horizontales. Asimismo, se ha identificado la realización de actividades inmobiliarias emprendidas por personas jurídicas vinculadas a PEP, cuya actividad o propósito comercial es la compra-venta y arrendamientos de bienes inmuebles. El nivel de riesgo es medio alto.

El uso de **EFECTIVO** representa un nivel de riesgo para operaciones de LA, considerando el uso extendido en el rubro inmobiliario, y el país es una economía donde el uso de dinero en efectivo es importante para las transacciones, incluidas la compra-venta de inmuebles y demás emprendimientos inmobiliarios. En síntesis, el uso de efectivo es una amenaza y vulnerabilidad de nivel medio alto.

Se ha identificado a **la USURA** como fuente ilícita de fondos y representa riesgos al sector, puestos que son invertidos los activos producto de esta en inmuebles y otros emprendimientos vinculados, como arrendamientos de inmuebles y la agroganadería. Es importante resaltar aquí que primeramente se vulnera el sector inmobiliario con la compra de los inmuebles rurales o urbanos, conforme se ha identificados en los casos de investigación. El nivel estimado de la usura como amenaza es de nivel medio.

Asimismo, se ha identificado riesgos asociados a las **OPERACIONES FINANCIERAS INTERNACIONALES** vinculadas al rubro con países o jurisdicciones consideradas como centros financieros internacionales. Al respecto se tiene procesos penales abiertos asociados a operaciones de transferencias electrónicas internacionales vinculados a la inversión extranjera. El nivel de riesgo es medio alto.

La **EVASIÓN DE IMPUESTOS** representa el riesgo de ser generador de fondos ilícitos por la explotación de actividad inmobiliaria en el país que no fueron declarados en la SET y fondos generados en otras jurisdicciones que no fueron declarados en sus respectivos entes recaudadores. A nivel nacional se ha identificado casos investigados por el MP que han sido objeto de verificación por la Administración Tributaria por ingresos no declarados ante el fisco, que fueron generados por actividades inmobiliarias de arrendamiento y compra –venta, el nivel de riesgo es de nivel medio.

A nivel internacional las operaciones de TEI con jurisdicciones de baja regulación tributaria, y países de la región con restricciones de uso de efectivo, representa un riesgo puesto que muchas inversiones de envergadura se canalizaron en efectivo, el riesgo se ubica en un nivel medio.

Por último, el desarrollo de grandes **EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS** en sí trae aparejado un riesgo implícito, por la conjunción de figuras jurídicas como fideicomiso, así también la participación de personas físicas y jurídicas del exterior como inversionistas, circunstancias que dificulta la eventual identificación del beneficiario final, razones por la cuales se presentan un nivel de riesgo medio.

En conclusión, las actividades inmobiliarias en general presenta riesgos mayores para LA y delitos precedentes, que para actividad de FT.