

## INSTRUCTIVO DE UTILIZACIÓN DEL FORMULARIO DE REMISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE DATOS, PARA EL SECTOR INMOBILIARIO

El presente formulario es para uso exclusivo de los Sujetos Obligados (SO) de la SEPRELAD, los cuales componen el Sector Inmobiliario.

### FORMA DE PRESENTACIÓN.

Deberá ser remitido en forma anual (los primeros veinte días del mes de marzo de cada año), a través de un correo electrónico a la Dirección [reporteinmobiliarias@seprelad.gov.py](mailto:reporteinmobiliarias@seprelad.gov.py), en formato de Planilla Electrónica (Excel) (xlsx); la cual estará disponible en la página web institucional como se detalla en el siguiente link.

La SEPRELAD al recibir el correo electrónico emitirá una respuesta automática, la cual servirá como suficiente acuse de recibo por parte de esta Secretaría de Estado.

**NOTA:** la planilla electrónica deberá estar en formato Excel y con la siguiente nomenclatura: **RAZÓN SOCIAL\_RUC SIN DV**, ejemplo: “**SEPRELAD\_80000000**”. El tamaño del archivo no deberá superar 5 MB.

### LLENADO DEL FORMULARIO.

Para completarlo deberá tener en cuenta las siguientes aclaraciones:

#### SECCIÓN I – INFORMACIÓN DEL SUJETO OBLIGADO (S.O.)

1. **Razón Social:** Corresponde a la razón o denominación social del SO. La misma deberá de ser igual a la registrada en el documento de constitución o su modificación, si la hubiere.
2. **Registro Único del Contribuyente:** Se debe consignar el número de identificación en el Registro Único del Contribuyente(RUC) otorgado por la Subsecretaria de Estado de Tributación (SET), con el dígito verificador tal como se detalla en el siguiente ejemplo; (80012342-0).
3. **Número de Registro SEPRELAD:** Se debe consignar el número de ID otorgado por la SEPRELAD al momento de la inscripción; ejemplo (1000/0916).
4. **Dirección/Domicilio:** Se debe indicar la dirección en la que está ubicado el domicilio legal del S.O., identificando la calle principal y la calle transversal más próxima. Especificar el número de casa, departamento u oficina y el número de piso que ocupa, si corresponde.
5. **Departamento:** Se debe indicar el Departamento en el cual se encuentra el domicilio legal del S.O.
6. **Distrito/Ciudad:** Se debe indicar la ciudad en la cual se encuentra el domicilio legal del S O.
7. **Teléfono(s):** Complete esta celda con el o los números de teléfono o celular del S O.
8. **Correo Electrónico:** Se debe completar esta celda con la dirección de correo electrónico del responsable del llenado del formulario.
9. **Cantidad de Sucursales:** Se debe indicar en número la cantidad de sucursales en una celda.
10. **Número Total de Empleados:** Se debe indicar en números la cantidad de funcionarios del SO.
11. **Ingreso Anual:** Indique el monto total de los ingresos recibidos en el último año.
12. **Año de Inicio de Actividades:** Se debe indicar la fecha de inicio de actividades del SO; ejemplo (dd/mm/aaaa).
13. **Total Activo:** Corresponde al total de bienes, derechos y otros recursos de los que dispone el SO.
14. **Total Pasivo:** Corresponde al total de las deudas y obligaciones del SO.
15. **Patrimonio Neto:** Corresponde a los fondos propios del SO. En términos contables es la diferencia resultante entre el total activo y total pasivo de la entidad.

#### SECCIÓN II. INFORMACIÓN DE LOS SOCIOS Y/O ACCIONSITAS

16. **Nombre y Apellido:** Se debe indicar el nombre y apellido de los socios y/o accionistas
17. **Número de Cedula de Identidad:** Corresponde al número del documento de identificación de los socios y/o accionistas.
18. **Cantidad de Acciones:** Se debe indicar la cantidad de acciones en el caso de las sociedades con acciones.
19. **Capital Integrado:** Corresponde al importe en guaraníes del capital integrado ya sea en efectivo o bienes tangibles e intangibles.
20. **Total:** Se debe consignar total de acciones y capital integrado.

### SECCIÓN III. INFORMACIÓN DEL DIRECTORIO Y/O PLANA EJECUTIVA.

21. **Nombre y Apellido:** Se debe indicar el nombre y apellido de las personas que ocupe algún cargo de la plana ejecutiva o del directorio.
22. **Número de Cédula de Identidad:** Corresponde al número del documento de identificación de las personas que ocupe algún cargo de la plana ejecutiva o del directorio.
23. **Cargo que ocupa:** Se debe indicar los cargos que ocupan las personas que fueron identificadas en los campos anteriores.
24. **Periodo de Mandato:** Corresponde al período de mandato, deberán especificar el año en que comienza y culmina el período de mandato de las personas que se identificaron en las celdas anteriores.
25. **Oficial de Cumplimiento:** Corresponde a los datos personales de la persona que ocupa el cargo de Oficial de Cumplimiento del SO.

26. **Representante Legal:** Se debe indicar los datos personales de la persona, que ocupe el cargo de presidente y/o representante legal.

### SECCIÓN IV. INFORMACIÓN DE OPERACIONES COMERCIALES CON CLIENTES.

27. **Tipo de Operación:** Se refiere a los diferentes tipos de actividades comerciales que realizó el Sujeto Obligado dentro del periodo del informe, entre las cuales se citan:
  - 27.1. **Compra de Inmuebles por Cuenta propia:** Son las compras de inmuebles que realizó el Sujeto Obligado, dentro del periodo del informe, por cuenta propia y para sí mismo.
  - 27.2. **Venta de Inmuebles por Cuenta Propia:** Son las ventas de inmuebles propios, que ha realizado el Sujeto Obligado, dentro del periodo del informe. Estas ventas debieron ser únicamente por cuenta propia, sin la participación de intermediarios.
  - 27.3. **Venta de Inmuebles por Cuenta de Terceros:** Son las ventas de inmuebles propios que ha realizado el Sujeto Obligado, dentro del periodo del informe, a través de Agentes de Venta (intermediarios).
  - 27.4. **Alquileres:** Son los alquileres de bienes inmuebles nuevos o vigentes y los importes percibidos dentro del periodo del informe. Solo se introducirán aquellos alquileres que el SO ha realizado en carácter de arrendador, ya sea por cuenta propia o a través de Agentes de Ventas.
  - 27.5. **Otros:** Se refiere a cualquier otra actividad comercial que haya realizado el Sujeto Obligado, dentro del Periodo del Informe y que no haya sido citada anteriormente.

#### 28. **Clientes:**

28.1 **Total de Clientes Nacionales:** Corresponde al total de clientes nacionales que ha tenido el Sujeto Obligado, dentro del periodo del informe.

28.2 **Total de Clientes Extranjeros:** Corresponde al total de clientes extranjeros que ha tenido el Sujeto Obligado, dentro del periodo del informe. Para definir si un cliente es extranjero o no, deberán tener en cuenta el país dónde se expidió su documento de identidad.

28.3 **Número Total de Clientes:** Se refiere a la cantidad total de proveedores o de clientes nuevos que ha tenido el Sujeto Obligado durante el periodo del informe, y teniendo en cuenta el tipo de operación correspondiente. Para completar este campo tenga en cuenta lo siguiente:

- Para las compras indicará la cantidad de proveedores nuevos que ha tenido en el periodo. En caso que el Sujeto Obligado, haya adquirido varios inmuebles de un solo proveedor, no debe duplicar la cantidad de proveedores.
- Para las ventas, alquileres u otros indicará la cantidad de clientes nuevos que ha tenido en el periodo. En caso que el Sujeto Obligado, haya realizado varias operaciones con un mismo cliente, no debe duplicar la cantidad de clientes.
- Deberá ingresar solamente números enteros (sin puntos, comas, decimales ni ningún otro signo, letras o símbolos).
- Si no se dedica comercialmente a alguna de las operaciones citadas en el punto 24, deje en blanco las celdas que correspondan a ese tipo de operaciones.
- Si se dedica comercialmente a algunas de las operaciones citadas en el punto 24, pero no ha realizado operaciones de ese tipo durante el periodo del informe, complete las celdas que le correspondan con el número cero (0).

**28.4 Total de Clientes PEPs:** Corresponde al total de clientes que ha tenido el Sujeto Obligado, dentro del periodo del informe, y que han sido identificados como Personas Expuestas Políticamente (PEPs). Los PEPs son aquellas personas nacionales o extranjeras, con trascendencia pública, que ocupen o hayan ocupado un cargo de disposición y decisión pública. Son considerados como tales, hasta después de dos años siguientes a la culminación de sus funciones. A modo de referencia, se puede acceder al listado nacional en el siguiente link: [www.aquieneselegimos.org.py](http://www.aquieneselegimos.org.py). No obstante, cada Sujeto Obligado podrá establecer sus propias fuentes de informaciones, sean estas oficiales o no. Considerar la Resolución de SEPRELAD N.º 50/2019, para las aclaraciones pertinentes.

**29. Volumen de operación:** Se refiere a la cantidad y al valor total de las operaciones comerciales que ha realizado el Sujeto Obligado durante el periodo del informe.

**29.1 Número Total de Operaciones (Cantidad):** Corresponde la cantidad de operaciones comerciales que ha realizado el Sujeto Obligado durante el periodo del informe, discriminándolo por tipo de operación. Para completar este campo tenga en cuenta lo siguiente:

- Deberá ingresar solamente números enteros (sin puntos, comas, decimales ni ningún otro signo, letras o símbolos).
- Para las compras, ventas, alquileres u otros deberá indicar la cantidad de operaciones que ha tenido el Sujeto Obligado durante el periodo a informar. En caso que la operación comercial haya sido realizada a crédito antes del periodo del informe y sus cuotas hayan sido pagadas o cobradas durante el Periodo del Informe, no se incluirán en el formulario debido a que esas operaciones corresponden a un periodo anterior. Solo se consignaran las operaciones nuevas del periodo a informar.
- Para los alquileres deberá tener en cuenta la fecha de celebración del contrato.
- Si no se dedica comercialmente a alguna de las operaciones citadas en el punto 24, deje en blanco las celdas que correspondan a ese tipo de operaciones.
- Si se dedica comercialmente a algunas de las operaciones citadas en el punto 24, pero no ha realizado operaciones de ese tipo durante el periodo del informe, complete las celdas que le correspondan con el número cero (0).

**29.2 Monto Total en Guaraníes:** Corresponde al valor total en guaraníes de cada una de las operaciones comerciales que ha realizado el Sujeto Obligado durante el periodo del informe, discriminándolo por tipo de operación. Para completar este campo tenga en cuenta lo siguiente:

- Deberá ingresar solamente números enteros (sin puntos, comas, decimales ni ningún otro signo, letras o símbolos).

- Para las compras, ventas, alquileres u otros deberá indicar el valor total (en guaraníes) de las operaciones que ha tenido el Sujeto Obligado durante el periodo a informar. En caso que alguna operación comercial haya sido realizada a crédito antes del Periodo del Informe y sus cuotas hayan sido pagadas o cobradas durante el Periodo del Informe, no se incluirán en el formulario debido a que esas operaciones corresponden a un periodo anterior. Solo se consignarán el valor de todas las operaciones comerciales que hayan iniciado en el periodo a informar.
- Para los alquileres deberá tener en cuenta el valor total determinado en el contrato, no el valor de las cuotas. No se incluirán las garantías de alquiler.
- Si no se dedica comercialmente a alguna de las operaciones citadas en el punto 24, deje en blanco las celdas que correspondan a ese tipo de operaciones.
- Si se dedica comercialmente a algunas de las operaciones citadas en el punto 24, pero no ha realizado operaciones de ese tipo durante el periodo del informe, complete las celdas que le correspondan con el número cero (0).

**30 Modo de Pago/Cobro:** Se refiere al valor total en efectivo u otros medios de pago/cobro que ha tenido el Sujeto Obligado durante el periodo a informar.

**30.1 Monto Total (Efectivo):** Es el valor total (en guaraníes) de todos los pagos y/o cobros que ha realizado el Sujeto Obligado, en efectivo, durante el periodo a informar, discriminándolo por tipo de operación. Para completar este campo tenga en cuenta lo siguiente:

- Deberá ingresar solamente números enteros (sin puntos, comas, decimales ni ningún otro signo, letras o símbolos).
- Para las compras de inmuebles indicará el valor total (en guaraníes) de todos los pagos que se han realizado en efectivo durante el periodo a informar. Para ello deberá tener en cuenta todas las operaciones de compra, incluso aquellas realizadas antes del Periodo del Informe cuyas cuotas se han pagado durante el periodo del informe. Para este último caso, solo incluirá el valor que se ha pagado en el periodo del informe.
- Para las ventas, alquileres u otros indicará el valor total (en guaraníes) de todos los cobros que se han realizado en efectivo durante el periodo a informar. Para ello deberá tener en cuenta todas las operaciones del periodo y también aquellas realizadas con anterioridad cuyas cuotas se han cobrado durante el período del informe. Para este último caso, solo incluirá el valor que se ha cobrado en el período a informar.
- Si no se dedica comercialmente a alguna de las operaciones citadas en el punto 24, deje en blanco las celdas que correspondan a ese tipo de operaciones.
- Si se dedica comercialmente a algunas de las operaciones citadas en el punto 24, pero no ha realizado ningún pago o cobro de ese tipo durante el Periodo del Informe, complete las celdas que le correspondan con el número cero (0).

**30.2 Monto Total (Otros medios de pago/cobro):** Es el valor total (en guaraníes) de todos los pagos y/o cobros que ha realizado el Sujeto Obligado, en otros medios de cobro/pago, durante el período a informar, discriminándolo por tipo de operación. Para completar este campo tenga en cuenta lo siguiente:

- Deberá ingresar solamente números enteros (sin puntos, comas, decimales ni ningún otro signo, letras o símbolos).
- Entre los otros medios de pago/cobro se incluyen: transferencias de fondos, depósitos, tarjetas de débito, tarjetas de crédito, cheques u otros documentos negociables que actúen como sustitutos del efectivo.
- Para las compras de inmuebles indicará el valor total (en guaraníes) de todos los pagos que se han realizado en otros medios de pago durante el periodo a informar. Para ello deberá tener en cuenta todas las operaciones de compras, realizadas durante el período fiscal a informar.

- Para las ventas, alquileres u otros, indicará el valor total (en guaraníes) de todos los cobros percibidos durante el periodo fiscal que no sean efectivo
- Si no se dedica comercialmente a alguna de las operaciones citadas en el punto 24, deje en blanco las celdas que correspondan a ese tipo de operaciones.
- Si se dedica comercialmente a algunas de las operaciones citadas en el punto 24, pero no ha realizado ningún pago o cobro de ese tipo durante el Periodo del Informe, complete las celdas que le correspondan con el número cero (0).

**SECCIÓN VI. ZONA GEOGRÁFICA:** Indicar en los siguientes ítems detallados más abajo la cantidad de clientes que hayan operado con el SO dentro del territorio paraguayo.

**31 Zonas:** Se refiere a la segmentación de zonas en las que tiene presencia el Sujeto Obligado, ya sea a través de su casa central, oficinas, sucursales, agencias o cajas auxiliares. La segmentación de las Zonas se detalla en ANEXO del presente instructivo.

**31.1** Zona 1

**31.2** Zona 2

**31.3** Zona 3

**32 Número Total de Locales:** Indique la cantidad total de oficinas, sucursales, agencias o cajas auxiliares con que cuenta el Sujeto Obligado (incluyendo la casa central) dentro de cada zona definida. Para completar este campo tenga en cuenta lo siguiente:

- Deberá ingresar solamente números enteros (sin puntos, comas, decimales ni ningún otro signo, letras o símbolos).
- Si el Sujeto Obligado, no tiene presencia física en alguna de las zonas citadas, deje en blanco la celda que le corresponda.

**33 Número Total de Clientes:** Indique la cantidad total de clientes que ha tenido el Sujeto Obligado dentro de cada una de las zonas definidas, durante el periodo a informar. Para completar este campo tenga en cuenta lo siguiente:

- Deberá ingresar solamente números enteros (sin puntos, comas, decimales ni ningún otro signo, letras o símbolos).
- Para determinar la cantidad de clientes por zonas, debe tener en cuenta cuántos clientes tuvo el Sujeto Obligado en cada sucursal o sucursales ubicados en las diferentes zonas definidas.
- Si el Sujeto Obligado no tiene presencia física en alguna de las zonas citadas, deje en blanco la celda que le corresponda.
- Si el Sujeto Obligado tiene presencia física en alguna de las zonas definidas, pero no ha tenido ningún cliente en los locales de esa zona, complete las celdas que le correspondan con el número cero (0).

## SECCION VI - CANALES DE CAPTACIÓN Y DISTRIBUCIÓN

**34. CANALES DE CAPTACIÓN (EN PORCENTAJE):** Indicar porcentaje de utilización de los instrumentos por parte del SO, para captar recursos.

- 1. EFECTIVO:** Se refiere a que si los fondos captados por el SO son en dinero en efectivo (billete o monedas de curso legal) sin importar el tipo de moneda (guaraníes, dólares, etc.).
- 2. SISTEMA FINANCIERO:** Se refiere si los fondos captados son a través de los servicios y/o productos que ofrecen las entidades que conforman el sistema financiero (Bancos, Financieras, Cooperativas, etc.).

**35. CANALES DE DISTRIBUCIÓN (EN PORCENTAJE):** Indicar el porcentaje de utilización de los instrumentos por parte del SO para pagar los servicios a los clientes (beneficiarios)

1. **EFFECTIVO:** Se refiere a si los pagos por los inmuebles adquiridos son en efectivo (billete o monedas de curso legal) sin importar el tipo de moneda (guaraníes, dólares, etc.).
2. **SISTEMA FINANCIERO:** Se refiere a que si los pagos por los inmuebles adquiridos por el SO son a través de los servicios y/o productos que ofrecen las entidades que conforman el sistema financiero (Bancos, Financieras, Cooperativas, etc.).

## ANEXO

### MAPEO DE RIESGO ZONA GEOGRÁFICA NACIONAL:

**ZONA 1:** Se han considerado los siguientes departamentos del país como de alto riesgo, teniendo en cuenta los siguientes factores: **1)** Se ha considerado las zonas fronterizas, donde existe gran flujo de personas, bienes y dinero, producto de las actividades comerciales, conforme fueron identificados en la Evaluación Nacional de Riesgo de LA/FT, **2)** Los departamentos como Concepción, San Pedro y Amambay según estudios realizados son zonas de injerencias de Grupos Armados Organizados (GAOs), **3)** Las ciudades que componen el departamento Central y Asunción, son zonas de auges de actividad comercial y en donde se encuentran asentadas la mayor cantidad de negocios inmobiliarios.

N°	DEPARTAMENTOS
1	Alto Paraná
2	Itapúa
3	Misiones
4	Ñeembucú
5	Central y Asunción
6	Canindeyú
7	Amambay
8	Concepción
9	San Pedro

**ZONA 2:** Se han considerado a estos departamentos como de riesgo medio o moderado, que si bien se encuentran ubicados en zonas fronterizas, no cuentan con gran flujo de actividades de cruces de personas, bienes o dinero, los mismos son los departamentos de la región occidental.

N°	DEPARTAMENTOS
1	Presidente Hayes
2	Boquerón
3	Alto Paraguay

**ZONA 3:** Son considerados de bajo riesgo, los departamentos que no se encuentran identificados en las 2 (dos) zonas anteriores (Caaguazú, Caazapá, Cordillera, Guairá y Paraguari).

**Observación:** Los clasificación de las zonas geográficas, pueden variar a medida que se identifiquen cambios en los resultados de las evaluaciones nacionales y sectoriales de riesgos LA/FT y del monitoreo constante de los supervisores ALA/CFT.