

ARTÍCULO

LA IMPORTANCIA DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO EN LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

En la República Dominicana, las prácticas de prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo (PLAFT) han adquirido una relevancia crítica en el sector inmobiliario. La Ley 155-17 contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, promulgada el 1 de junio de 2017, junto con sus normas de aplicación, establece un marco normativo robusto que regula las actividades de este sector. Este marco subraya la obligatoriedad de la debida diligencia, asignando un rol protagónico al oficial de cumplimiento y a los sujetos obligados, como constructoras, inmobiliarias, intermediarios y abogados, en la prevención de actividades ilícitas.

Obligaciones de los Sujetos Obligados y el Rol del Oficial de Cumplimiento

La Ley 155-17, en su artículo 32, define a los sujetos obligados no financieros, incluyendo a los actores del sector inmobiliario, y establece responsabilidades claras para garantizar la transparencia en las transacciones. Entre las obligaciones más relevantes se encuentran:

1. Identificación y Verificación de Clientes: Los sujetos obligados deben realizar una debida diligencia exhaustiva para conocer a sus clientes, recopilando datos básicos como nombre, dirección y cédula de identidad, así como información financiera que revele el origen lícito de los fondos. Este proceso puede incluir la consulta de listas de sanciones internacionales y bases de datos públicas, como las proporcionadas por la Unidad de Análisis Financiero (UAF).
2. Monitoreo Continuo de Transacciones: Es imperativo supervisar las operaciones inmobiliarias para detectar patrones inusuales o sospechosos, como pagos en efectivo injustificados o transferencias desde jurisdicciones de alto riesgo.
3. Reporte de Operaciones Sospechosas: Según el artículo 43 de la Ley 155-17, cualquier actividad que genere indicios de lavado de activos o financiamiento del terrorismo debe ser reportada de inmediato a la UAF, bajo la supervisión del oficial de cumplimiento.

El oficial de cumplimiento, designado conforme al artículo 34 de la ley, actúa como el eje central de este sistema. Su función no solo es operativa, sino estratégica, ya que debe garantizar que las políticas internas de la empresa estén alineadas con la normativa y que se implementen procedimientos efectivos para mitigar riesgos.



Prevención de Riesgos y Protección de la Reputación Empresarial

La debida diligencia no es solo un requisito legal, sino una herramienta clave para prevenir riesgos asociados al PLAFT. Un análisis meticuloso y continuo de los clientes y sus transacciones permite identificar amenazas potenciales antes de que se materialicen. Por ejemplo, la detección de estructuras financieras complejas o el uso de testaferros puede ser un indicio de actividades ilícitas, lo que requiere una intervención inmediata. Este enfoque proactivo tiene múltiples beneficios:

- Reducción de Riesgos Legales: El incumplimiento de la Ley 155-17 puede derivar en sanciones severas, como multas de hasta 200 salarios mínimos (artículo 62) o incluso penas privativas de libertad de 3 a 10 años (artículo 58), dependiendo de la gravedad del caso.
- Protección de la Reputación: La vinculación, aunque sea inadvertida, con operaciones de lavado de activos puede generar un daño reputacional irreparable. La pérdida de confianza de clientes, socios y el mercado en general podría traducirse en una disminución de oportunidades de negocio y en dificultades para mantener relaciones comerciales sólidas.

Un ejemplo práctico sería el caso de una inmobiliaria que, al omitir la verificación del origen de los fondos de un cliente, se vea involucrada en una investigación de la UAF. Las consecuencias no solo afectarían su operatividad, sino también su credibilidad a largo plazo.

Complejidad de las Transacciones y Competencias del Oficial de Cumplimiento

Las transacciones inmobiliarias suelen ser intrincadas, involucrando múltiples partes, contratos fiduciarios y estructuras de financiamiento sofisticadas. El oficial de cumplimiento debe poseer un conocimiento profundo de estos procesos para identificar riesgos ocultos. Esto incluye:

- Análisis de Documentos: Revisión de contratos, escrituras y comprobantes de pago.
- Verificación de Fondos: Confirmación de que los recursos provienen de fuentes legítimas, como ingresos declarados o préstamos bancarios.
- Detección de Patrones: Identificación de operaciones inusuales, como compras múltiples en corto tiempo sin justificación económica aparente.

Dada esta complejidad, el oficial de cumplimiento requiere formación continua. La Resolución No. 01-2018 de la UAF, por ejemplo, recomienda capacitaciones regulares sobre nuevas tipologías de lavado de activos y colaboración con entidades como el Comité Nacional Contra el Lavado de Activos (CONCLA) para mantenerse actualizado.

Contribución a la Estabilidad Económica y Desarrollo Sostenible

El trabajo del oficial de cumplimiento trasciende la esfera empresarial. Al prevenir el ingreso de fondos ilícitos al sector inmobiliario, se protege la integridad del sistema financiero dominicano y se fortalece la estabilidad económica del país. Un mercado inmobiliario transparente fomenta la inversión legítima, el crecimiento del sector y la confianza internacional, elementos esenciales para el desarrollo sostenible.

Además, la función del oficial de cumplimiento en la implementación de prácticas éticas y transparentes tiene un impacto directo en el atractivo de la República Dominicana como destino de inversión extranjera. Al asegurar un cumplimiento riguroso de las normativas antilavado de activos, se mejora la percepción del mercado dominicano como un entorno seguro y regulado. Esto es particularmente vital en un país donde el turismo y la inversión extranjera directa son pilares clave del crecimiento económico. Al fortalecer estos sectores mediante la promoción de la integridad y la confianza, el oficial de cumplimiento contribuye significativamente al desarrollo sostenible y a la prosperidad a largo plazo de la nación.

En conclusión, el cumplimiento de la Ley 155-17 no es solo una obligación legal, sino un compromiso ético y estratégico. El oficial de cumplimiento desempeña un rol indispensable al garantizar que las transacciones inmobiliarias sean seguras, legítimas y confiables. Su labor no solo salvaguarda a las empresas del sector, sino que también contribuye a un entorno económico más robusto y transparente en la República Dominicana.

Este resumen contiene únicamente información general sobre los asuntos tratados y no constituye una opinión legal. Recomendamos buscar asistencia legal específica para cada caso.

Para obtener más información y asistencia, comuníquese con nosotros en info@ulisesabrera.com / 809.566.7111

Autor:



JOSÉ ENRIQUE PIMENTEL

Oficial de Cumplimiento

jose.pimentel@ulisesabrera.com