



MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS

Montevideo, **23 FEB 2015**

VISTO: el resultado del procedimiento administrativo correspondiente a efectos de determinar o comprobar la existencia de incumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos por parte del Sr. Alejandro Perazzo, en su actuación como operador inmobiliario con relación a la compraventa de los padrones rurales 26.630 y 26.632 de la 6º Sección Catastral del departamento de Maldonado.

RESULTANDO: I) Que dichos padrones fueron enajenados por el Sr. Walter Kobylanski a JUMEY S.A. representada por el ciudadano argentino, Sr. Daniel Rodolfo Pérez Gadín, por la suma de U\$S 14.000.000, escriturándose con fecha 1º de agosto de 2011 luego de sucesivos negocios jurídicos previos, todos los cuales contaron con la intervención profesional del Esc. Adolfo Pittaluga, que fue uno de los profesionales recomendados inicialmente por el Sr. Perazzo

II) Que en mayo de 2013, dicha operación apareció mencionada en una denuncia periodística presentada por un programa de la televisión argentina.-

III) Que con fecha 11 de junio de 2013, la Unidad de Información y Análisis Financiero del Banco Central del Uruguay (UIAF) comunicó al Ministerio de Economía y Finanzas, que de acuerdo con la indagatoria realizada al respecto, resultó que tanto el Escribano como el operador inmobiliario intervinientes en la misma, no habrían dado adecuado cumplimiento a las normas en materia de prevención de lavado de activos.-

IV) Que por Resolución Ministerial de fecha 13 de junio de 2013, los antecedentes recibidos fueron declarados de carácter confidencial, remitiéndose las actuaciones a la Auditoría Interna de la Nación a efectos de la instrucción del correspondiente procedimiento administrativo para determinar la eventual aplicación de sanciones.

V) Que la instrucción concluyó atribuyendo al Sr. Perazzo el incumplimiento de los arts. 3º, 4º, 5º, 7º, 8º y 10º del Decreto 355/2010, de 2 de diciembre de 2010, reglamentario de la Ley 17.835 en la redacción dada por la Ley 18.494, relativos a la observancia de procedimientos de debida diligencia para la adecuada identificación de sus clientes y conservación de los registros.-

VI) Que el Ministerio de Economía y Finanzas, debidamente asesorado por la UIAF, propuso en definitiva, la imposición de una multa por

2013/05/001/4563

ASUNTO 3416

valor equivalente al 70% de la comisión efectivamente percibida, teniendo presente la copia de la correspondiente factura proporcionada por el Sr. Perazzo.-

VII) Que el involucrado sostiene que no infringió normativa alguna en materia de prevención de lavado de activos y que por ende no es merecedor de sanción, argumentando sustancialmente que su intervención como operador inmobiliario tuvo lugar solo en la etapa precontractual, que su cliente era únicamente la parte vendedora, que el negocio no involucraba una operación inusual o sospechosa en tanto los valores del inmueble se ajustaban a los valores de mercado, y que la operación se realizó por medio de transferencias bancarias; y cuestiona asimismo la falta de diligenciamiento de los medios probatorios solicitados por su parte.-

CONSIDERANDO: I) Que de lo actuado resulta que la inmobiliaria participante no posee información sobre las actividades y el origen de los fondos aplicados al pago del precio del inmueble, así como tampoco sobre la identificación de las personas físicas beneficiarias finales de la transacción inmobiliaria, lo que implica que realizó una debida diligencia incompleta.-

II) Que tratándose de una transacción inmobiliaria cuyo valor superaba con exceso los umbrales previstos por el art. 8º del Decreto 355/010, se debió aplicar una debida diligencia intensificada, que en cualquier caso, debió incluir una indagación sobre el beneficiario final y sobre el origen de los fondos a utilizar en la misma, como forma de descartar la posible vinculación con una operación sospechosa.

III) Que aún cuando el involucrado hubiera participado como agente inmobiliario del vendedor, la normativa establece una obligación de debida diligencia que involucra a ambas partes en el negocio, sin excepciones al respecto.-

IV) Que por otra parte, en la operación de que se trata, la contraparte del negocio inmobiliario habría sido un intermediario o agente del exterior que no tenía el carácter de sujeto obligado, y por tanto le correspondía al Sr. Perazzo realizar la diligencia completa de la operación.

V) Que los medios de prueba solicitados son inconducentes, en tanto carecen por completo de aptitud para enervar cualquier aspecto relacionado con las imputaciones que se formulan al involucrado.

VI) Que el hecho de que tanto las inmobiliarias como los escribanos hayan sido incluidos en la nómina de sujetos obligados, responde



a la necesidad de que existan controles cruzados y complementarios en cada transacción; cada uno debe realizar su propia diligencia, por lo que la documentación e información que al respecto pudiese proporcionar el Esc. Pittaluga en nada podría hacer variar la situación del Sr. Perazzo,

VII) Que igual concepto merece la información que eventualmente pudiera recabarse de las entidades financieras intervinientes, en tanto la participación de una o de varias instituciones financieras así como la utilización de medios de pago financieros, no cubre necesariamente todas las hipótesis de riesgo que involucra la transacción.-

2013/05/001/4563

VIII) Que la información y documentación presentada por el operador inmobiliario, no cumple con los requerimientos de permitir la reconstrucción de las operaciones y constituir elementos de prueba en sede jurisdiccional de ser necesario, que la normativa vigente establece para los registros de operaciones.

IX) Que por lo que viene de decirse han quedado acreditados los aspectos determinantes de las imputaciones formuladas al Sr. Perazzo.-

X) Que en atención a las circunstancias del caso: significativo valor de la operación, importante nivel de riesgo sectorial de lavado de activos incrementado por aspectos de orden geográfico –zona con inmuebles de alto valor y potenciales adquirentes no residentes-, riesgo reputacional para el país por la denuncia presentada por legisladores argentinos ante la Justicia Penal Especializada en Crimen Organizado con relación al caso, apreciación inadecuada del riesgo sectorial por parte del sujeto obligado, y valorando como atenuante que el involucrado no participó en todas las etapas de la operación, es adecuada a las circunstancias del caso la imposición de una multa equivalente al 70% de la comisión efectivamente percibida, en tanto contempla la necesidad de desestimular este tipo de transacciones sin contar con la debida información de los clientes, revistiendo el carácter disuasivo que recomiendan los estándares internacionales.-

XI) Que de acuerdo con la copia de la factura proporcionada por el Sr. Perazzo, dicha comisión ascendió a U\$S 127.049, excluido IVA, por lo que la multa a imponer asciende a la suma de U\$S 88.934, la cual se ubica con holgura dentro de los márgenes legales.

ATENCIÓN: a lo expuesto, a lo informado por la Unidad de Información y Análisis Financiero del Banco Central del Uruguay, la Auditoría Interna de la Nación y el Ministerio de Economía y Finanzas, y a lo dispuesto por el

artículo 2º de la Ley Nº 17.835 de 23 de setiembre de 2004 en la redacción dada por la Ley Nº Ley 18.494 de 5 de junio de 2009 y Decreto Nº 355/010 de 2 de diciembre de 2010.-

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA
RESUELVE:

- 1º) Imponer al Sr. Alejandro Perazzo, una multa de U\$S 88.934.- (Ochenta y ocho mil novecientos treinta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América).
- 2º) Intimar al Sr. Alejandro Perazzo, el pago de la multa referida en el numeral precedente, dentro del plazo de tres días hábiles.
- 3º) Cometer al Sector Contencioso de la Asesoría Jurídica del Ministerio de Economía y Finanzas, la promoción de los procedimientos pertinentes a efectos del cobro de la multa impuesta por el numeral 1º) de la presente resolución.
- 4º) Notifíquese, etc.-



JOSE MUJICA
Presidente de la República