



**MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
INTENDENCIA DE SUPERVISIÓN Y REGULACIÓN DE SUJETOS NO
FINANCIEROS**

**RESOLUCIÓN No. ID-001-015
De 14 de agosto de 2015**

**DE LA JUNTA DIRECTIVA
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,**



CONSIDERANDO:

Que son atribuciones de la Intendencia de Supervisión y Regulación de Sujetos no Financieros, la supervisión y regulación de los sujetos obligados no financieros de conformidad a lo dispuesto en la Ley 23 de 27 de abril de 2015;

Que de conformidad a lo dispuesto en la Ley 23 de 27 de abril de 2015 y el Decreto Ejecutivo No. 361 de 12 de agosto de 2015, corresponde a la Intendencia de Supervisión y Regulación de Sujetos no Financieros la atribución de emitir normas de orientación y retroalimentación a los sujetos obligados no financieros, para la adecuada consecución de objetivos y fines de la precitada norma legal;

Que las presentes disposiciones están dirigidas a las empresas promotoras, agente inmobiliario y corredoras de bienes raíces, cuando éstos se involucren en transacciones para sus clientes concernientes a la compra y venta de bienes inmobiliarios; igualmente a las empresas dedicadas al ramo de la construcción, que consisten en las empresas contratistas generales y contratistas especializadas; a fin de dotarlos de los lineamientos y directrices, en la adopción de medidas para identificar, evaluar y entender los riesgos destinados a la prevención del blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva;

Que en virtud de lo antes expuesto, es imprescindible el desarrollo de las presentes disposiciones, por lo que la Junta Directiva de la Intendencia de Supervisión y Regulación de Sujetos no Financieros, en uso de sus facultades legales;

RESUELVE:

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.* Aplicar las presentes disposiciones, en materia de prevención de blanqueo de capitales, financiamiento del terrorismo y el financiamiento de



proliferación de armas de destrucción masiva, a los sujetos obligados no financieros, que en su continuación se enuncian:

1. Las empresas promotoras, agente inmobiliario y corredoras de bienes raíces, cuando éstos se involucran en transacciones para sus clientes concernientes a la compra y venta de bienes inmobiliarios; y
2. Empresas dedicadas al ramo de la construcción: empresas contratistas generales y contratistas especializadas.

Artículo 2. Régimen de prevención del blanqueo de capitales, financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva de la República de Panamá. El Régimen de prevención comprende los delitos precedentes como los tipifica la legislación panameña, las medidas preventivas que establece la Ley 23 de 27 de abril de 2015, su reglamentación y otras disposiciones legales vigentes en la República de Panamá.

Artículo 3. Definiciones. Para efectos de la aplicación de esta reglamentación, los términos siguientes se entenderán así:

1. Agente inmobiliario y corredoras de bienes raíces: es la persona natural o jurídica dedicada a actuar de manera habitual y profesional como mediador, intermediario, agente, representante o comisionista entre el propietario de bienes inmuebles y terceras personas para efecto de su venta.
2. Cliente: de conformidad con lo establecido en la Ley 23 de 27 de abril de 2015, se entenderá por cliente para los sujetos obligados no financieros, regulados en este decreto, toda persona natural o jurídica, que adquiere a través de una relación contractual o de negocios, de forma habitual u ocasional, un producto o servicio que pone a disposición la empresa promotora, agente inmobiliario, corredoras de bienes raíces para cuando éstos se involucran en transacciones concernientes a la compra y venta de bienes inmobiliarios y/o empresas dedicadas al ramo de la construcción: empresas contratistas generales y contratistas especializadas.
3. Cuasi-Efectivo: cheques de gerencia, de viajeros y órdenes de pago librados al portador, con múltiples endosos, con endoso en blanco y demás documentos negociables que se incorporan mediante reglamentación de los diferentes organismos de supervisión.
4. Empresas dedicadas al ramo de la construcción, empresas contratistas generales y contratistas especializadas: es la persona natural o jurídica dedicada a los servicios de construcción, que es contratada para la administración de proyectos inmobiliarios.



5. Empresa promotora: para el propósito de esta Resolución es la persona natural o jurídica que se dedica a promocionar o desarrollar un proyecto inmobiliario.
6. Sujetos obligados no financieros del sector inmobiliario y construcción: comprende las empresas promotoras, agente inmobiliario y corredoras de bienes raíces, cuando éstas se involucren en transacciones para sus clientes concernientes a la compra y venta de bienes inmuebles y empresas dedicadas al ramo de la construcción, empresas contratistas generales y contratistas especializadas.

Artículo 4. Aplicación de medidas de debida diligencia conforme al enfoque basado en riesgo. Los sujetos obligados no financieros del sector inmobiliario y construcción, atendiendo a la importancia relativa y al riesgo identificado, deberán aplicar diferentes métodos para identificar y verificar a sus clientes, tales como:

1. La empresa promotora deberá aplicar una debida diligencia básica a fin de verificar la identidad y los datos del inversionista que aporta los fondos para el desarrollo del bien inmueble;
2. La empresa constructora deberá aplicar una debida diligencia básica que le permita verificar la identidad y los datos de la empresa promotora, con la que establecerá una relación contractual para la construcción de un bien inmueble;
3. La empresa promotora deberá una debida diligencia básica que le permita verificar la identidad y los datos del agente inmobiliario y corredor de bienes raíces, los cuales deben estar debidamente autorizados por la autoridad correspondiente;
4. Por su parte, el agente inmobiliario mantendrá la identificación de los corredores de bienes raíces con los que mantenga una relación contractual y de negocios, los cuales deben estar debidamente autorizados por la autoridad correspondiente;
5. El agente inmobiliario o corredor de bienes raíces, aplicará una debida diligencia básica del comprador del bien inmueble; y
6. Los sujetos obligados no financieros del sector inmobiliario y construcción deberán aplicar medidas de debida diligencia ampliada o reforzada en las transacciones que se realicen en efectivo o cuasi-efectivo, en aquellas transacciones que sean realizadas por personas expuestas políticamente y en transacciones que sean realizadas por extranjeros, con especial atención de aquellos que provengan de países de alto riesgo.

Las medidas de debida diligencia ampliada o reforzada pueden incluir solicitudes de información y documentación adicional, visitas a las oficinas, entender y según corresponda, obtener información sobre el propósito, uso y destino del bien inmueble que será adquirido, entre otras que estime necesarias, así como aquellas establecidas en normas vigentes sobre la materia.



El agente inmobiliario o corredor de bienes raíces deberá verificar que la persona que está actuando en nombre de otra, esté debidamente autorizada, con el propósito que el sujeto obligado proceda a aplicar una debida diligencia ampliada de esta persona que está actuando en nombre de la otra.

Artículo 5. Medidas de debida diligencia ampliada o reforzada del cliente en caso de persona natural. Los sujetos obligados no financiero del sector inmobiliario y construcción, sin perjuicio de las normas vigentes sobre esta materia deberán solicitar en toda relación comercial, que involucren operaciones de alto riesgo, con una persona natural, los siguientes datos:

1. Nombre completo de la persona natural;
2. Fecha de nacimiento;
3. País de nacimiento y nacionalidad;
4. Género;
5. Estado civil;
6. Número de identificación personal o Pasaporte;
7. País de residencia;
8. Dirección residencial;
9. Oficina postal, si la tuviera;
10. Teléfono residencial;
11. Dirección de trabajo;
12. Teléfono de trabajo;
13. Teléfono móvil;
14. Correo electrónico;
15. Profesión u ocupación; y
16. Procedencia del efectivo o cuasi-efectivo.

Artículo 6. Medidas de debida diligencia ampliada o reforzada del cliente en caso de persona jurídica. Los sujetos obligados no financiero del sector inmobiliario y construcción, sin perjuicio de las normas vigentes sobre esta materia, deberán solicitar en toda relación comercial, que involucren operaciones de alto riesgo, con una persona jurídica, los siguientes datos:

1. Nombre legal de la empresa;
2. Nombre comercial;
3. Datos de inscripción;
4. Aviso de operación, si lo tuviera;
5. Dirección física;
6. Número de teléfono y fax;



7. Correo electrónico;
8. Oficina Postal, si la tuviere;
9. País y fecha de constitución;
10. Procedencia del efectivo o casi-efectivo; y
11. Referencias bancarias y comerciales.

Artículo 7. Personas expuestas políticamente. Los sujetos obligados no financieros del sector inmobiliario y construcción deberán adoptar las medidas establecidas en la Ley 23 del 27 de abril de 2015, cuando en la operación llevada a cabo, intervenga una persona expuesta políticamente.

Artículo 8. Reportes de transacciones a la Unidad de Análisis Financiero para la prevención del Delito de Blanqueo de Capitales y Financiamiento del Terrorismo. Los sujetos obligados no financieros del sector inmobiliario y construcción, deberán reportar las transacciones u operaciones de conformidad a lo establecido en la Ley 23 del 27 de abril de 2015 y normas vigentes referente a esta materia.

Artículo 9. Balace. Los grupos económicos que participen en el sector inmobiliario y construcción podrán, cuando así estimen conveniente, designar un mismo enlace para todas las empresas que lo conformen, para lo cual deberán solicitar previa autorización ante la Intendencia de Supervisión y Regulación de Sujetos no Financieros y la Unidad de Análisis Financiero para la Prevención del Delito del Blanqueo de Capitales y el Financiamiento del Terrorismo.

Artículo 10. Sanciones. El incumplimiento de las disposiciones establecidas en esta Resolución, así como de las demás normas vigentes que regulan esta materia, será sancionado conforme lo dispuesto en la Ley 23 de 27 de abril de 2015, su reglamento y demás normativas vigentes en esta materia, al momento de darse el incumplimiento.

Artículo 11. Fundamento de Derecho. Ley 23 de 27 de abril de 2015, Decreto Ejecutivo No. 361 de 12 de agosto de 2015 y Decreto Ejecutivo No.363 de 13 de agosto de 2015.

Artículo 12. Vigencia. La presente Resolución empezará a regir a partir del día siguiente al de su promulgación.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los catorce (14) días del mes de agosto de dos mil quince (2015).

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.


La Presidenta,

Eyda Varela de Chincilla

El Secretario,

Manuel M. Grimaldo C.



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
SECRETARÍA GENERAL
ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL
Panamá, 18 de Agosto de 2015

LA SUBSECRETARIA