

GUÍA DE DEBIDA DILIGENCIA DEL CLIENTE (DDC) PARA AGENTES INMOBILIARIOS

Versión 2026





Índice General

	Pág.
Introducción y Declaración de Principios.....	1
Antecedentes y Contexto.....	1
Fundamento en las Recomendaciones del GAFI.....	3
Título I Disposiciones Generales y Glosario de Términos.....	5
Título II De los Principios Éticos y Deberes del Agente Inmobiliario como APNFD.....	9
Título III De la Matriz de Riesgo y Calificación de Clientes.....	11
Título IV Del Régimen de Debida Diligencia y sus Modalidades.....	13
Título V Del Reporte de Actividades Sospechosas (RAS) y la Confidencialidad.....	17
Título VI De la Estructura Gremial, el Rol de la CIV y en el Ámbito Nacional.....	21
Epílogo Institucional.....	24
Referencias.....	25
Anexos A. FORMATO CIV-01: Ficha de Identificación de Cliente Persona Natural.....	26
Anexos B. FORMATO CIV-02: Ficha de Identificación de Cliente (Persona Jurídica y Beneficiario Final).....	28
Anexos C. FORMATO CIV-03: Ficha de Evaluación de Riesgo de la Operación.....	30



INTRODUCCIÓN Y DECLARACIÓN DE PRINCIPIOS

La transformación del ejercicio del corretaje inmobiliario en el siglo XXI impone dinámicas globales donde el profesional inmobiliario ya no es un mero intermediario, sino un custodio de la integridad del sistema económico y financiero. La Política Conozca su Cliente (KYC - *Know Your Customer*, por sus siglas en inglés) y la Debida Diligencia del Cliente (DDC) son obligaciones legales estrictas para el sector inmobiliario en Venezuela, establecidas en la Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo (LOCDOFT) y en las recomendaciones internacionales del GAFI.

La presente Guía nace de la necesidad de dotar a los agentes inmobiliarios en la República Bolivariana de Venezuela de un instrumento práctico y robusto que armonice la noble función de la intermediación y asesoría inmobiliaria con las exigencias del fin preventivo en la administración de Riesgos de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (en adelante, LC/FT/FPADM).

El principio rector de esta guía es la proactividad y la autorregulación. El gremio no puede esperar la sanción regulatoria; debe liderar la cultura de cumplimiento, demostrando que la ética y la transparencia profesional, son dos facetas inseparables de un mismo compromiso.

ANTECEDENTES Y CONTEXTO

El Contexto Global

La categorización de los agentes inmobiliarios como Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD) tiene su génesis internacional en las 40 Recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), específicamente en las Recomendaciones 22 y 28, que establecen los estándares mínimos de cumplimiento para estos profesionales. La Recomendación 23



complementa este marco estableciendo las obligaciones de reporte de operaciones sospechosas y la implementación de controles internos para las APNFD.

El GAFI, en su *“Orientación para un Enfoque Basado en Riesgos para el Sector Inmobiliario”* (2022), señala que los bienes inmuebles son una elección popular para las inversiones, pero también atraen a delincuentes que utilizan dichos bienes para facilitar sus actividades ilícitas o para lavar sus ganancias de origen delictivo. El sector inmobiliario necesita implementar medidas de manera efectiva para detectar e impedir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

El Contexto Regional

La República Bolivariana de Venezuela es Estado miembro pleno del Grupo de Acción Financiera del Caribe (GAFIC) y se somete a evaluaciones periódicas de cumplimiento mutuo. En este contexto, la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo (ONCDOFT) publicó la “Evaluación Sectorial de Riesgos de LC/FT/FPADM 2026” para los sectores de Abogados, Contadores y Agentes Inmobiliarios. En dicho documento se concluye que el sector de agentes inmobiliarios presenta una Calificación de Riesgo: MODERADA, lo cual evidencia la necesidad imperiosa de implementar controles proporcionales a su exposición.

El Contexto Legal Venezolano

La Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo (LOCDOFT) es el pilar normativo en materia de prevención de LC/FT. Esta ley:

- Tipifica los delitos de legitimación de capitales (Art. 35) y financiamiento al terrorismo (Art. 53).
- Define en su Artículo 9, numeral 10, literal a, a las personas naturales y jurídicas cuya actividad económica sea la compraventa de bienes raíces como sujetos obligados.



- Establece en su Artículo 5 a la Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y el Financiamiento al Terrorismo (ONCDOFT) como el órgano rector.
- Establece que la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera (UNIF) es la encargada de recibir y analizar los Reportes de Actividades Sospechosas (RAS), de conformidad con lo dispuesto en los artículos 13, 24 y 25 de la LOCDOFT.

FUNDAMENTO EN LAS RECOMENDACIONES DEL GAFI

Recomendación 22 del GAFI (APNFD: Debida Diligencia del Cliente):

La Recomendación 22 establece que los requisitos de debida diligencia del cliente y mantenimiento de registros, dispuestos en las Recomendaciones 10, 11, 12, 15 y 17, se aplican a las APNFD en las siguientes situaciones:

“Agentes inmobiliarios; cuando participan en transacciones para sus clientes que involucran la compra y la venta de bienes inmuebles.”

Esta Guía desarrolla los criterios operativos para dar cumplimiento a esta obligación, en el ejercicio diario del corretaje inmobiliario.

Recomendación 23 del GAFI (APNFD: Otras medidas):

La Recomendación 23 establece que los requisitos plasmados en las Recomendaciones 18 a 21 se aplican a todas las APNFD. Esto incluye:

- Recomendación 18: Controles internos y programas de prevención de LC/FT/FPADM.
- Recomendación 19: Países de mayor riesgo y medidas de debida diligencia intensificada.



- Recomendación 20: Reporte de operaciones sospechosas (Reporte de Actividades Sospechosas en la República Bolivariana de Venezuela).
- Recomendación 21: Revelación (*Tipping-off*) y confidencialidad.

Recomendación 28 del GAFI (Regulación y supervisión de las APNFD):

La Recomendación 28 exige que las APNFD estén sujetas a sistemas eficaces para el monitoreo y aseguramiento del cumplimiento de los requisitos ALA/CFT. Ello puede ser ejecutado por:

“Los países deben asegurar que las demás categorías de APNFD estén sujetas a sistemas eficaces para el monitoreo y asegurar el cumplimiento de los requisitos ALA/CFT (...) Ello puede ser ejecutado por a) un supervisor o por b) un organismo autorregulador (OAR) apropiado, siempre que dicho organismo pueda asegurar que sus miembros cumplan con sus obligaciones para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.”

La CIV, en su rol de Organismo Autorregulador (OAR), asume esta responsabilidad mediante la emisión de esta Guía y el establecimiento de mecanismos de supervisión y sanción.



TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y GLOSARIO DE TÉRMINOS

Objeto

Artículo 1: La presente Guía tiene por objeto establecer los criterios, procedimientos y formatos mínimos obligatorios que deben adoptar los agentes inmobiliarios en el territorio de la República Bolivariana de Venezuela, cuando actúen de forma independiente o integrados en empresas inmobiliarias, bajo la condición de Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD), para administrar y mitigar los riesgos asociados a la LC/FT/FPADM, en cumplimiento de las Recomendaciones 22, 23 y 28 del GAFI, de la LOCDOT y de las normativas de la UNIF.

Ámbito de Aplicación

Artículo 2: Quedan sujetos a las disposiciones de esta Guía todos los agentes y corredores inmobiliarios debidamente afiliados a la Cámara Inmobiliaria de Venezuela (CIV) o a sus Cámaras Estadales y Capítulos Inmobiliarios, que asistan, asesoren, gestionen o ejecuten operaciones por cuenta de sus clientes relativas a:

1. Compraventa de bienes inmuebles (residenciales, comerciales, industriales, rurales, agrícolas o de uso mixto).
2. Promoción de desarrollos inmobiliarios.
3. Arrendamiento de inmuebles.
4. Administración de inmuebles en general.
5. Avalúos, peritajes y estudios de mercado inmobiliario.
6. Tramitación, promoción y organización de asociaciones civiles o entidades inmobiliarias.



Definiciones Básicas

Artículo 3: A los efectos de esta Guía, se establecen las siguientes definiciones institucionales:

Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD). Conjunto de sectores profesionales, entre los que se encuentran los agentes inmobiliarios, que el GAFI ha identificado como sujetos obligados a implementar medidas de prevención de LC/FT/FPADM cuando realizan determinadas actividades.

Activos Virtuales. Representación digital de valor que se puede comercializar o transferir digitalmente y se puede utilizar para pagos o inversiones. No incluyen representaciones digitales de moneda fiduciaria.

Beneficiario Final (BF). Persona natural que finalmente posee o controla a un cliente jurídico o arreglo jurídico, o la persona natural en cuyo nombre se realiza una transacción. Se entenderá como control efectivo, entre otros, a quien posea directa o indirectamente un porcentaje igual o superior al 25% del capital o derechos de voto.

Cámara Inmobiliaria de Venezuela (CIV). Máximo organismo gremial de los profesionales inmobiliarios en Venezuela, que agrupa a instituciones y personas tanto naturales como jurídicas que contribuyen al desarrollo urbano sostenible del país.

Conozca su Cliente (DDC / KYC - Know Your Customer). Política y conjunto de procedimientos que los sujetos obligados deben implementar para identificar y verificar la identidad de sus clientes, comprender su perfil financiero y evaluar los riesgos asociados a la relación comercial.

Debida Diligencia del Cliente (DDC). Conjunto de medidas, procedimientos y controles que el agente inmobiliario debe aplicar para identificar, verificar y conocer la identidad de su cliente, su beneficiario final, el propósito de la relación y el origen de sus fondos. La DDC debe aplicarse en 4 momentos clave: (1) al inicio de la



relación, (2) al realizar transacciones ocasionales, (3) ante sospecha de LC/FT y (4) cuando se duden de datos previamente obtenidos.

Debida Diligencia Intensificada (DDI). Conjunto de medidas reforzadas, excepcionales y exhaustivas que el sujeto obligado debe aplicar cuando, en aplicación del Enfoque Basado en Riesgo, identifica que un cliente, operación, producto o jurisdicción presenta una calificación de riesgo alto en materia de LC/FT/FPADM.

Debida Diligencia Simplificada (DDS). Conjunto de medidas de menor intensidad que el sujeto obligado puede aplicar cuando, en aplicación del Enfoque Basado en Riesgo, identifica que un cliente, operación, producto o jurisdicción presenta una calificación de riesgo bajo.

Enfoque Basado en Riesgo (EBR). Metodología que asigna recursos, controles y medidas de mitigación de forma proporcional a la calificación de riesgo de LC/FT/FPADM identificado.

Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI). Organización internacional que crea estándares globales (Recomendaciones) para combatir la delincuencia organizada transnacional.

Organismo Autorregulador (OAR). Entidad que representa una profesión, está integrada por miembros de la profesión, juega un rol en la regulación de las personas que están calificadas para entrar y ejercer la profesión, y desempeña funciones de supervisión o monitoreo.

Persona Expuesta Políticamente (PEP). Persona natural que es o ha sido figura política de alto nivel (nacional o extranjera), o sus familiares cercanos y personas con las que mantenga una estrecha relación comercial o financiera, que por su cargo presenta mayor riesgo de soborno, corrupción o influencia indebida.

Reporte de Actividades Sospechosas (RAS). Comunicación obligatoria, confidencial y de buena fe que el sujeto obligado realiza ante la Unidad Nacional de



Inteligencia Financiera (UNIF), cuando detecta operaciones inusuales o sospechosas de estar vinculadas a LC/FT/FPADM.

Revelación de Información Privilegiada (*Tipping Off*). Consistente en no revelar al cliente, usuario o terceros que se ha realizado un RAS ante la UNIF, o que se está examinando alguna operación sospechosa, obstaculizando las investigaciones de las autoridades competentes.

Secreto Profesional. Deber de confidencialidad que protege la información confidencial confiada por el cliente al agente inmobiliario, la cual no debe ser desnaturalizada para encubrir la comisión de hechos delictivos.

Sujeto Obligado. Persona natural o jurídica, pública o privada, sometida bajo el control y directrices de la LOCDOFT para prevenir, controlar y reportar los delitos de LC/FT/FPADM.

De la Obligación de Identificación

Artículo 4: Todo agente inmobiliario que inicie una relación profesional que involucre las actividades descritas en el Artículo 2, está obligado a identificar plenamente a su contraparte contractual antes de la firma de cualquier documento, dejando registro auditable de los datos de contratación del servicio profesional, aplicando la Política Conozca su Cliente (PCSC) y los procedimientos de Debida Diligencia (DDC) establecidos en esta Guía.

Del Expediente de Cumplimiento

Artículo 5: Las empresas inmobiliarias y los profesionales independientes deberán compilar un Expediente de Cumplimiento por cada cliente, físico o digitalizado, el cual deberá ser conservado por un lapso mínimo de cinco (5) años contados a partir de la finalización de la relación profesional, conforme a lo establecido en el Artículo 10 de la LOCDOFT y la Recomendación 11 del GAFI.



TÍTULO II

DE LOS PRINCIPIOS ÉTICOS Y DEBERES DEL AGENTE INMOBILIARIO COMO APNFD

Principio de Integridad y Buena Fe

Artículo 6: En observancia al Código de Ética de la CIV, el agente inmobiliario debe actuar con honradez, probidad y buena fe. Queda expresamente prohibido prestar el auxilio técnico o la intermediación a estructuras jurídicas, contratos o transacciones inmobiliarias cuyo objeto real, oculto o simulado sea legitimar capitales u ocultar el origen ilícito de bienes.

El Deber de Confidencialidad y sus Límites Legales

Artículo 7: El agente inmobiliario debe guardar el secreto profesional con la máxima diligencia (Artículo 13 del Código de Ética de la CIV). No obstante, conforme a la doctrina internacional y a la LOCDOFT, el deber de confidencialidad **no cubre** la asesoría proactiva brindada para planificar, facilitar, encubrir o ejecutar delitos de delincuencia organizada.

El Artículo 7 del Código de Ética de la CIV establece el Deber de Protección contra Fraudes y Actos Ilícitos:

“El Profesional Inmobiliario tiene la responsabilidad primordial de proteger a sus clientes y a la sociedad contra el fraude, el abuso y cualquier práctica deshonrosa. Asume el deber de prevenir activamente su participación en operaciones vinculadas a la legitimación de capitales, corrupción o estafa inmobiliaria.”

Deber de Abstención

Artículo 8: El agente inmobiliario debe abstenerse de iniciar o continuar una relación profesional y suspender de inmediato cualquier trámite o gestión en curso, cuando:



1. No sea posible identificar plenamente al cliente o al Beneficiario Final.
2. El cliente suministre información manifiestamente falsa, fraguada o inconsistente.
3. Se detecten indicios graves de que la operación forma parte de una tipología de LC/FT/FPADM.
4. El cliente se niegue a proporcionar información sobre el origen de los fondos.

Independencia Profesional

Artículo 9: El agente inmobiliario no podrá supeditar el cumplimiento de los estándares de debida diligencia al monto de los honorarios profesionales pactados, ni a la relevancia económica o política del cliente.

Capacitación Obligatoria

Artículo 10: Es deber ético de todo agente inmobiliario afiliado actualizar de manera continua sus conocimientos en materia de administración de riesgos y tipologías de delincuencia organizada, participando en los programas formativos dictados por la CIV y sus Cámaras Estadales.

TÍTULO III

DE LA MATRIZ DE RIESGO Y CALIFICACIÓN DE CLIENTES

Estructura de la Matriz de Riesgo

Artículo 11: Las empresas inmobiliarias y los profesionales independientes deberán diseñar y aplicar una Matriz de Riesgo cuantitativa que pondere las variables esenciales del cliente a través de cuatro (4) factores de riesgo fundamentales:

Factor	Descripción
1. Factor Cliente	Antecedentes, actividad económica, reputación, condición de PEP, relación con la propiedad (comprador / vendedor / arrendatario).
2. Factor Geográfico	Lugar de domicilio, origen de los fondos, ubicación de la propiedad, jurisdicciones de alto riesgo.
3. Factor Servicio Profesional	Tipo de operación inmobiliaria (compraventa de lujo, arrendamiento, etc.).
4. Factor Canal de Distribución	Relación cara a cara, intermediación a través de gestores o apoderados, operaciones no presenciales, uso de activos virtuales.

Calificación de Personas Naturales

Artículo 12: Para las personas naturales, la matriz asignará calificación de riesgo conforme a los siguientes criterios técnicos orientativos:

Calificación	Criterios
Riesgo Bajo	Ciudadanos residenciados en el país, con ingresos declarados y verificables, cuyas solicitudes se limiten a arrendamientos de bajo monto o compraventa de inmuebles de bajo valor.
Riesgo Moderado	Personas naturales con actividad económica independiente, ingresos variables o estructuras patrimoniales de complejidad moderada, que requieran asesoría inmobiliaria recurrente.
Riesgo Alto	Personas Expuestas Políticamente (PEP), personas naturales que administren fondos por cuenta de terceros sin justificación económica clara, ciudadanos extranjeros no residentes que pretendan movilizar capitales sin nexo comercial verificable, operaciones de compraventa de inmuebles de lujo.



Calificación de Personas Jurídicas

Artículo 13: Para el análisis de entidades corporativas, la matriz se estructurará bajo los siguientes parámetros críticos:

Calificación	Criterios
Riesgo Bajo	Sociedades de comercio nacionales con actividad económica real verificable, locales comerciales establecidos, y estados financieros transparentes.
Riesgo Moderado	Empresas con actividad comercial compleja, ubicadas en zonas de mayor riesgo y con estructuras no tan básicas.
Riesgo Alto	Empresas con estructuras accionarias complejas u opacas, sociedades con acciones al portador (donde estén permitidas), empresas tipo “Fachada”, consorcios constituidos en paraísos fiscales, o entidades de reciente constitución que pretendan celebrar contratos inmobiliarios de elevadísima cuantía económica.

Dinámica de la Matriz

Artículo 14: La calificación de riesgo arrojada por la matriz no es estática. Deberá actualizarse anualmente para clientes recurrentes de Riesgo Moderado, y semestralmente de forma obligatoria para clientes catalogados como Riesgo Alto.

Automatización de Alertas

Artículo 15: Cuando el volumen transaccional de la empresa inmobiliaria lo amerite, se implementarán herramientas tecnológicas que emitan alertas automáticas si:

- Los nombres de los clientes coinciden con listados internacionales de sanciones (OFAC, ONU, INTERPOL).
- El pago del servicio profesional o acciones solicitadas conllevan transacciones con un uso intensivo de efectivo o activos virtuales de difícil rastreabilidad.
- Clientes no residentes cuyas actividades comerciales no guarden relación lógica con el territorio nacional.

TÍTULO IV

DEL RÉGIMEN DE DEBIDA DILIGENCIA DEL CLIENTE Y SUS MODALIDADES

Modalidades Operativas

Artículo 16: Se establecen tres modalidades operativas de Debita Diligencia que el agente inmobiliario debe aplicar según la calificación de riesgo arrojada por el análisis inicial del cliente, de conformidad con los estándares del GAFI y la normativa nacional aplicable:

1. Debita Diligencia Simplificada (DDS) - Riesgo Bajo

Se aplica cuando el cliente o el servicio profesional contratado presentan un riesgo mínimo de LC/FT/FPADM (Riesgo Bajo). Aplica a clientes habituales con perfiles transaccionales claros y predecibles.

Procedimiento:

- Identificación reducida: Se recopilan los documentos básicos de identidad vigentes. Se permite verificar la identidad después de establecer la relación profesional.
- Verificación flexible: Se puede reducir la frecuencia con la que se actualizan los datos del cliente.
- Monitoreo: La frecuencia de la revisión de las operaciones o servicios solicitados es menor.
- Documentación requerida: Cédula de Identidad o pasaporte vigente y Registro de Información Fiscal (RIF) actualizado.



2. Debida Diligencia Estándar (DDE) - Riesgo Moderado

Es el procedimiento básico y obligatorio que se aplica a la mayoría de los clientes al iniciar una relación profesional, calificados Riesgo Moderado. Aplica a la mayoría de las operaciones de compra, venta o arrendamiento.

Procedimiento:

- **Identificación y verificación:** Se debe identificar al cliente y al beneficiario final utilizando documentos o datos independientes (cédula, pasaporte, registro mercantil) antes de operar.
- **Conocimiento del perfil:** Se debe entender la naturaleza y el propósito del servicio solicitado.
- **Monitoreo continuo:** Revisar las acciones solicitadas durante la prestación del servicio profesional para asegurar que coincidan con el perfil conocido del cliente.
- **Documentación requerida:**

Para Personas Naturales: Cédula de Identidad o pasaporte vigente (copia legible a color); Registro de Información Fiscal (RIF) actualizado; Constancia de trabajo o certificación de ingresos (firmada por contador público); Declaración Jurada de Origen y Destino de Fondos (formato oficial).

Para Personas Jurídicas: Acta Constitutiva y modificaciones estatutarias debidamente registradas; RIF vigente de la empresa; Cédula y RIF del Representante Legal o apoderado; Identificación de los Beneficiarios Finales (accionistas con más del 25% del capital).



3. Debida Diligencia Intensificada (DDI) - Riesgo Alto

Se aplica a clientes, relaciones comerciales o servicios profesionales que el GAFI considera que tienen un mayor riesgo de LC/FT/FPADM (Riesgo Alto). Aquí se encuentran perfiles particulares como Personas Expuestas Políticamente (PEP), clientes procedentes de países de alto riesgo, servicios complejos, extranjeros no residentes o transacciones en efectivo de alto volumen.

Procedimiento:

- Aprobación de la alta gerencia: Si es una empresa inmobiliaria, debe mediar autorización de directivos de mayor rango para iniciar o mantener la relación.
- Origen de los fondos: Es obligatorio investigar y documentar la procedencia del dinero o patrimonio del cliente, validando exhaustivamente el origen de los fondos.
- Verificación estricta: Se realiza un monitoreo continuo y reforzado de cada acción y transacción realizada por y para el cliente.
- Documentación adicional: Se debe exigir documentación complementaria que acredite el origen lícito de los fondos, declaraciones juradas adicionales y cualquier otro soporte que permita verificar la legitimidad de la operación.

Si un sujeto obligado no puede cumplir con los requisitos de la Debida Diligencia, la regla que dictan los estándares internacionalmente aplicables y las mejores prácticas es que no deben iniciar relaciones de servicio profesional.

Medidas Específicas para Personas Expuestas Políticamente (PEP)

Artículo 17: De conformidad con la Recomendación 12 del GAFI, los agentes inmobiliarios deben implementar sistemas de gestión de riesgo para determinar si un cliente o beneficiario final es una PEP. En tales casos, además de las medidas de DDC estándar, deberán:



1. Obtener la aprobación de la alta gerencia antes de establecer o continuar la relación.
2. Tomar medidas razonables para establecer la fuente de riqueza y el origen de los fondos.
3. Realizar un monitoreo continuo intensificado de la relación comercial.

Medidas para Países de Mayor Riesgo

Artículo 18: De conformidad con la Recomendación 19 del GAFI, los agentes inmobiliarios deben aplicar medidas de debida diligencia intensificada a las relaciones y transacciones con personas de países para los cuales el GAFI haya hecho un llamamiento en este sentido. Los países deben poder aplicar contramedidas apropiadas cuando el GAFI haga un llamado para hacerlo.



TÍTULO V

DEL REPORTE DE ACTIVIDADES SOSPECHOSAS (RAS) Y LA CONFIDENCIALIDAD

Deber de Reportar

Artículo 19: De conformidad con la LOCDOT y la Recomendación 23 del GAFI, cuando un agente inmobiliario, en el ejercicio de las actividades descritas en el Artículo 2 de esta Guía, tenga motivos razonables para sospechar que determinados fondos, activos o transacciones provienen de actividades ilícitas o están vinculados al financiamiento del terrorismo, tendrá la obligación legal de reportarlo directamente ante la Unidad Nacional de Inteligencia Financiera (UNIF).

El Reporte de Actividades Sospechosas (RAS)

Artículo 20: El RAS no constituye una denuncia penal ni una demanda civil; es una notificación de carácter netamente administrativo y reservado. El envío de un RAS ante la UNIF no genera responsabilidad civil, penal ni administrativa contra el agente inmobiliario informante, siempre que se realice de buena fe y en cumplimiento de la ley (Art. 13 LOCDOT).

Señales de Alerta en el Sector Inmobiliario

Artículo 21: El agente inmobiliario debe encender las alarmas y aplicar una DDC Intensificada si observa las siguientes conductas:

Señal de Alerta	Descripción
Insistencia en el uso de efectivo	Clientes que desean pagar sumas altas en efectivo (divisas o bolívares) sin bancarización.
Uso de testaferros	Compradores que adquieren bienes a nombre de terceros sin justificación familiar o comercial clara.
Precios inconsistentes	Transacciones solicitadas por un valor notablemente inferior o superior al precio real de mercado.
Opacidad corporativa	Empresas compradoras con estructuras accionarias complejas diseñadas para ocultar al dueño real.
Renuencia a proporcionar información	Clientes que se niegan a suministrar la documentación requerida para la debida diligencia.
Apuro injustificado	Clientes que presionan para cerrar la operación rápidamente sin justificación razonable.
Origen de fondos no verificable	Clientes que no pueden justificar el origen de los fondos utilizados para la operación.

Proceso de Verificación y Monitoreo

Artículo 22: El proceso de verificación y monitoreo debe ejecutarse siguiendo los siguientes pasos:

[Recopilar Documentos] → [Validar Identidad y Listas] → [Evaluar Perfil Financiero]
→ [Monitorear la Transacción]

1. Verificar identidad: Cruzar los datos aportados con los documentos de identidad físicos presentados.
2. Consultar listas restrictivas: Validar que el cliente no aparezca en listas internacionales (OFAC, ONU) o nacionales, de personas sancionadas.
3. Analizar coherencia financiera: Confirmar que el valor del inmueble guarde relación con los ingresos declarados por el cliente.
4. Verificar el método de pago: Priorizar transferencias bancarias nacionales o internacionales rastreables y documentar las cuentas origen/destino.



Preservación de la Confidencialidad

Artículo 23: El agente inmobiliario estará exento de la obligación de remitir un RAS exclusivamente cuando la información o los datos sospechosos hayan sido obtenidos en el marco del ejercicio estricto de su deber de confidencialidad profesional. Sin embargo, esta protección no aplica cuando el agente inmobiliario actúa como facilitador de operaciones ilícitas.

Prohibición de Revelación (Tipping-Off)

Artículo 24: Queda terminantemente prohibido al agente inmobiliario, asociados, empleados o personal auxiliar de la empresa, revelar o avisar al cliente o a terceras personas el hecho de que se ha remitido un RAS ante la UNIF, o que se está llevando a cabo una investigación por legitimación de capitales sobre sus operaciones. La infracción de esta norma acarrea las severas sanciones penales previstas en la LOCDFT (Art. 14) y la Recomendación 21 del GAFI.

Calidad del Reporte y Conservación de Documentos

Artículo 25: Todo RAS emitido por un agente inmobiliario debe ser claro, preciso y oportuno, conteniendo:

- La cronología de los hechos detectados.
- El soporte documental del expediente de debida diligencia.
- Los argumentos técnicos y tipologías que fundamentan la sospecha del profesional.

Custodia de expedientes: Todos los documentos de identificación, contratos y fichas de clientes deben conservarse por un período mínimo de **cinco (5) años**, a disposición de las autoridades regulatorias venezolanas, de conformidad con el Artículo 10 de la LOCDFT y la Recomendación 11 del GAFI.



Medidas de Controles Internos (Recomendación 18 del GAFI)

Artículo 26: De conformidad con la Recomendación 18 del GAFI, los agentes inmobiliarios deben implementar programas ALA/CFT que incluyan:

1. Desarrollo de políticas, procedimientos y controles internos: Incluyendo acuerdos apropiados de manejo del cumplimiento y procedimientos adecuados de inspección, para asegurar elevados estándares a la hora de contratar a los empleados.
2. Programa continuo de capacitación a los empleados.
3. Función de auditoría independiente para comprobar el sistema.

El tipo y alcance de las medidas a tomar debe corresponderse con la consideración del riesgo de LC/FT y a las dimensiones de la actividad comercial.



TÍTULO VI

DE LA ESTRUCTURA GREMIAL, EL ROL DE LA CIV Y EN EL ÁMBITO NACIONAL

Obligación de las Cámaras Estadales

Artículo 27: Las Cámaras Inmobiliarias Estadales y los Capítulos Inmobiliarios tienen la responsabilidad institucional de organizarse internamente para vigilar el cumplimiento de la LOCDFT en su jurisdicción. A tales efectos, cada Junta Directiva deberá constituir de manera permanente una Comisión o Comité de Gestión contra la LC/FT/FPADM.

Funciones de las Comisiones Estadales

Artículo 28: Serán funciones prioritarias de los Comités de Gestión de las Cámaras Inmobiliarias:

1. Diseñar y ejecutar planes anuales de sensibilización, formación y capacitación técnica para sus afiliados sobre la administración de riesgos.
2. Atender consultas técnicas no vinculantes formuladas por los agentes inmobiliarios independientes respecto a la aplicación de la debida diligencia.
3. Coadyuvar con los órganos reguladores del Estado en la difusión de las nuevas normativas, providencias y directrices sobre APNFD.
4. Mantener actualizada la base de datos de afiliados para facilitar la supervisión y comunicación efectiva con la ONCDFT.
5. Monitorear y asegurar el cumplimiento de los requisitos de prevención de LC/FT/FPADM por parte de sus miembros, de conformidad con la Recomendación 28 del GAFI.



Rol de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela (CIV) como OAR

Artículo 29: La CIV, en su condición de máxima instancia gremial y Organismo de Autorregulación (OAR), es el custodio de la información gremial y la instancia de consulta para la verificación de la data cierta de los agentes inmobiliarios inscritos.

La CIV, en cumplimiento de la Recomendación 28 del GAFI, tiene las siguientes responsabilidades:

- Establecer estándares de profesionalismo y ética a través del Código de Ética y el Reglamento de Certificación.
- Promover la aplicación del Enfoque Basado en Riesgo en el sector.
- Coordinar con la ONCDOFT y la UNIF la implementación de las políticas de prevención de LC/FT/FPADM.
- Asegurar que sus miembros cumplan con sus obligaciones para combatir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.
- Tomar las medidas necesarias para prevenir que los delincuentes o sus asociados tengan, o sean el beneficiario final de, una participación significativa o mayoritaria en, o que ocupen una función administrativa en una empresa inmobiliaria.

Interconexión Institucional

Artículo 30: La CIV, como órgano de consulta, aportará de manera oportuna, automatizada y bajo estrictos protocolos de seguridad y confidencialidad de datos, las actualizaciones del registro nacional de agentes inmobiliarios a los Entes Rectores competentes (ONCDOFT y la UNIF), facilitando el cruce de información para identificar a aquellos agentes que actúan recurrentemente en operaciones inmobiliarias de alta cuantía.

Régimen Sancionatorio (Recomendación 35 del GAFI)

Artículo 31: De conformidad con la Recomendación 35 del GAFI, los países deben asegurar que exista una gama de sanciones eficaces, proporcionales y disuasivas, sean penales, civiles o administrativas, para tratar a las personas naturales o jurídicas que incumplan con los requisitos ALA/CFT.

El Código de Ética de la CIV contempla las siguientes sanciones para sus miembros, aplicables en caso de violación de las obligaciones de prevención de LC/FT/FPADM:

Tipo de Falta	Descripción	Sanción	Base Legal en el Código de Ética
Leves	Inexactitudes menores en publicidad, retrasos no justificados, faltas de respeto menores.	Amonestación verbal o escrita.	Artículo 25, literal (a)
Graves	Publicación deliberada de información falsa, violación del secreto profesional, competencia desleal, falta de diligencia en mandatos de exclusividad.	Suspensión de los derechos como miembro de la CIV por un lapso mínimo de tres (3) meses y hasta un máximo de un (1) año.	Artículo 25, literal (b)
Muy Graves	Participación, facilitación o encubrimiento de legitimación de capitales, corrupción o estafa inmobiliaria; apropiación indebida de fondos; acciones que atenten gravemente contra el prestigio de la CIV.	Expulsión definitiva de la institución.	Artículo 25, literal (c)



EPÍLOGO INSTITUCIONAL

La publicación de esta guía constituye un hito fundamental en el fortalecimiento institucional del sector inmobiliario. Más que un conjunto de directrices técnicas, este documento representa el compromiso colectivo con la transparencia, la legalidad y la protección de la economía nacional frente a las redes de la criminalidad organizada.

Esta guía y la “Guía de Evaluación Basada en Riesgo (EBR) para Agentes Inmobiliarios” constituyen dos documentos complementarios que, en su conjunto, conforman el marco preventivo integral para el sector inmobiliario venezolano en materia de LC/FT/FPADM. Mientras la Guía EBR proporciona el marco metodológico para la identificación y evaluación de riesgos, la presente Guía desarrolla los procedimientos operativos de la Debida Diligencia del Cliente (DDC), el conocimiento del Beneficiario Final (BF) y el Reporte de Actividades Sospechosas (RAS).

El mercado inmobiliario es un pilar estratégico para el desarrollo económico, lo que requiere salvaguardar su integridad. La implementación rigurosa de las políticas de debida diligencia, el conocimiento profundo de los clientes y el reporte oportuno de operaciones sospechosas no son meras cargas administrativas. Son salvaguardas esenciales para proteger el prestigio de nuestras instituciones, asegurar la confianza de los inversionistas y cooperar activamente con las autoridades supervisoras.



REFERENCIAS

- Cámara Inmobiliaria de Venezuela (CIV). “Guía de Evaluación Basada en Riesgo (EBR) para Agentes Inmobiliarios”. Edición 2026.
- Código de Ética de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela (CIV). Aprobado por el Consejo Superior el 12 de noviembre de 2025.
- Estatutos Sociales de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela (CIV). Aprobados por la Asamblea General de Asociados el 7 de mayo de 2024.
- Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT). “Guía dirigida al sector de APNFD, para la construcción de una matriz de riesgos en prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo (LA/FT)”. Diciembre 2022.
- Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI). “Orientación para un Enfoque Basado en Riesgos para el Sector Inmobiliario”. Julio de 2022.
- Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo (LOCDOFT). Publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 39.912 Extraordinario de fecha 30 de abril de 2012.
- Oficina Nacional Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo (ONCDOFT). “Evaluación Sectorial de Riesgos de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LC/FT/FPADM) - Sector Agentes Inmobiliarios”. 2026.
- Reglamento de Certificación del Profesional Inmobiliario. Cámara Inmobiliaria de Venezuela. Entrada en vigencia: 1 de febrero de 2026.
- Unidad Nacional de Inteligencia Financiera (UNIF). Circulares y directrices para el sector inmobiliario en materia de Reportes de Actividades Sospechosas (RAS).



[Anexo A]

[FORMATO CIV-01: Ficha de Identificación de Cliente Persona Natural]

(LOGOTIPO DE LA EMPRESA INMOBILIARIA)

REGISTRO DE DEBIDA DILIGENCIA DEL CLIENTE - PERSONA NATURAL

Expediente N°: _____

I. DATOS DE IDENTIFICACIÓN:

Nombres y Apellidos Completos:	
Cédula de Identidad / Pasaporte (Vigente):	Registro de Información Fiscal (RIF):
Fecha de Nacimiento: xx/xx/xxxx	Nacionalidad:
Estado Civil:	Profesión u Oficio Real:

II. DATOS DE UBICACIÓN Y CONTACTO:

Dirección de Habitación Completa:		
Teléfonos: (Fijo)	(Móvil)	(Otro)
Correo Electrónico Principal:		

III. PERFIL ECONÓMICO Y ORIGEN DE LOS FONDOS:

Origen de los Fondos para esta Operación:			
☐ Ahorros	☐ Herencia	☐ Venta de Activo	☐ Actividad Comercial
☐ Otros. Especifique:			
Monto Estimado de la Operación (USD / VES):			
Institución Financiera de Origen de Fondos:			



IV. DECLARACIÓN DE PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE (PEP):

- ¿Ejerce o ha ejercido cargos públicos de alta jerarquía en los últimos dos (2) años?
() SÍ () NO
- ¿Es familiar cercano o asociado comercial de una persona que ejerza cargos públicos?
() SÍ () NO
- Especifique el cargo, organismo y período: _____

V. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS:

Declaro bajo fe de juramento que los fondos y bienes involucrados en esta gestión inmobiliaria son de origen estrictamente lícito y no guardan relación alguna con delitos de delincuencia organizada.

Lugar: _____ Fecha xx/xx/2026

Firma del Cliente (Huella Dactilar)



[Anexo B]

[FORMATO CIV-02: Ficha de Identificación de Cliente (Persona Jurídica y Beneficiario Final)]

**(LOGOTIPO DE LA EMPRESA INMOBILIARIA)
REGISTRO DE DEBIDA DILIGENCIA - PERSONA JURÍDICA**

Expediente N°: _____

I. DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA:

Razón Social / Denominación Comercial:	
Registro de Información Fiscal (RIF):	Teléfono Corporativo:
Datos de Registro:	
Registro Mercantil:	del Estado
Tomo:	Número:
Fecha de Constitución:	

II. DIRECCIÓN FISCAL Y OPERATIVA:

Dirección Principal de Oficinas/Plantas:		
Teléfonos: (Fijo)	(Móvil)	(Otro)
Correo Electrónico Principal:		

III. OBJETO SOCIAL Y ACTIVIDAD REAL:

- Objeto Principal según Estatutos:
- Actividad Comercial que genera mayores ingresos actualmente:



IV. DECLARACIÓN DE BENEFICIARIOS FINALES

(Personas Naturales con >25% de participación o control efectivo)

Nombre y Apellido	C.I. / Pasaporte	% Acciones	¿Condición PEP?
1. _____	_____	_____	() SÍ () NO
2. _____	_____	_____	() SÍ () NO
3. _____	_____	_____	() SÍ () NO

V. DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA A ANEXAR AL EXPEDIENTE:

- () Copia certificada del Acta Constitutiva y últimas modificaciones estatutarias.
- () Copia del R.I.F. vigente de la sociedad.
- () Copia de la C.I. del Representante Legal y de cada uno de los Beneficiarios Finales.
- () Declaración de ISLR del último ejercicio económico.
- () Verificación en listas de sanciones (OFAC, ONU, GAFI).

Firmado en señal de conformidad por el Representante Legal debidamente autorizado:

Declaro bajo fe de juramento que los fondos y bienes involucrados en esta gestión inmobiliaria son de origen estrictamente lícito y no guardan relación alguna con delitos de delincuencia organizada.

Lugar: _____ Fecha xx/xx/2026

Representante Legal (Firma y Sello)



[Anexo C]

[FORMATO CIV-03: Ficha de Evaluación de Riesgo de la Operación]

(LOGOTIPO DE LA EMPRESA INMOBILIARIA)
EVALUACIÓN DE RIESGO DE LA OPERACIÓN INMOBILIARIA

Expediente N°: _____

I. DATOS DE LA OPERACIÓN:

- Tipo de Operación: () Compraventa () Arrendamiento () Permuta () Administración
- Tipo de Inmueble: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Lujo
- Ubicación del Inmueble:
- Valor de la Operación (USD / VES):

II. FACTORES DE RIESGO EVALUADOS:

Factor	Evaluación	Observaciones
Riesgo del Cliente	Bajo ☐ Moderado ☐ Alto ☐	_____
Riesgo Geográfico	Bajo ☐ Moderado ☐ Alto ☐	_____
Riesgo del Servicio	Bajo ☐ Moderado ☐ Alto ☐	_____
Riesgo del Canal	Bajo ☐ Moderado ☐ Alto ☐	_____

III. CALIFICACIÓN FINAL DE RIESGO:

- () Riesgo Bajo → Debida Diligencia Simplificada
- () Riesgo Moderado → Debida Diligencia Estándar
- () Riesgo Alto → Debida Diligencia Intensificada



IV. DECLARACIÓN DEL AGENTE INMOBILIARIO:

Declaro haber aplicado los procedimientos de Debida Diligencia correspondientes a la calificación de riesgo asignada, y haber documentado adecuadamente las medidas adoptadas, en cumplimiento de las Recomendaciones 22, 23 y 28 del GAFI y de la normativa nacional vigente.

Lugar: _____ Fecha xx/xx/2026

Firma del Agente Inmobiliario (Huella Dactilar)

La presente Guía ha sido elaborada con el propósito de orientar a los agentes y corredores inmobiliarios en la implementación de la Debida Diligencia del Cliente, en cumplimiento de las disposiciones legales y normativas vigentes en la República Bolivariana de Venezuela, en particular las Recomendaciones 22, 23 y 28 del GAFI.