

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA**



**"FORMULACIÓN DE UN SISTEMA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL
RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
EN EMPRESAS DE BIENES RAICES EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA,
CON BASE EN UNA MATRIZ DE RIESGOS"**

LICENCIADA CAROL ANAYTÉ CARRILLO GARCÍA

GUATEMALA, JULIO DE 2018

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA**



**"FORMULACIÓN DE UN SISTEMA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL
RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
EN EMPRESAS DE BIENES RAICES EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA,
CON BASE EN UNA MATRIZ DE RIESGOS"**

Informe final de tesis para la obtención del Grado de Maestro en Ciencias, con base en el "Normativo de Tesis para Optar al Grado de Maestro en Ciencias", actualizado y aprobado por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, en la resolución contenida en el Numeral 6.1, Punto SEXTO del Acta 15-2009 de la sesión celebrada el 14 de julio de 2009.

**ASESOR:
MSc. ARMANDO MELGAR RETOLAZA**

**AUTOR:
LICDA. CAROL ANAYTÉ CARRILLO GARCÍA**

GUATEMALA, ABRIL DE 2018

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
HONORABLE JUNTA DIRECTIVA

Decano: Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Secretario: Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal Primero: Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal Segundo: MSc. Byron Giovanni Mejía Victorio
Vocal Tercero: Vacante
Vocal Cuarto: P.C. Marlon Geovani Aquino Abdalla
Vocal Quinto: P.C. Carlos Roberto Turcios Pérez

JURADO EXAMINADOR QUE PRACTICÓ EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS
SEGÚN EL ACTA CORRESPONDIENTE

Presidente: MSc. Hugo Armando Mérida Pineda
Secretario: MSc. Jorge Alexander Pérez Monroy
Vocal I: MSc. José Rubén Ramírez Molina



ACTA No. 93-2017

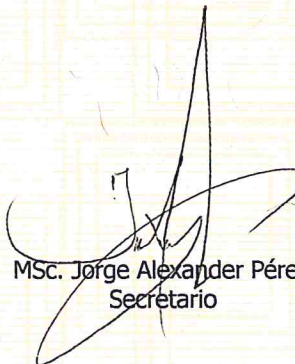
En el Salón No. **3** del Edificio S-11 de la Escuela de Estudios de Postgrado, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala, nos reunimos los infrascritos miembros del Jurado Examinador, el **9 de noviembre** de 2017, a las **18:00** horas para practicar el **EXAMEN GENERAL DE TESIS** de la Licenciada **Carol Anayté Carrillo García**, carné No. **100024174**, estudiante de la Maestría en Administración Financiera de la Escuela de Estudios de Postgrado, como requisito para optar al grado de Maestro en Administración Financiera. El examen se realizó de acuerdo con el normativo de Tesis, aprobado por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas en el numeral 6.1, Punto SEXTO del Acta 15-2009 de la sesión celebrada el 14 de julio de 2009.-----

Cada examinador evaluó de manera oral los elementos técnico-formales y de contenido científico profesional del informe final presentado por el sustentante, denominado "**FORMULACIÓN DE UN SISTEMA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO EN EMPRESAS DE BIENES RAÍCES EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA, CON BASE EN UNA MATRIZ DE RIESGOS**", dejando constancia de lo actuado en las hojas de factores de evaluación proporcionadas por la Escuela. El examen fue **APROBADO** con una nota promedio de **70** puntos, obtenida de las calificaciones asignadas por cada integrante del jurado examinador. El Tribunal hace las siguientes recomendaciones: Que el sustentante incorpore las enmiendas señaladas dentro de los 45 días hábiles siguientes.

En fe de lo cual firmamos la presente acta en la Ciudad de Guatemala, a los nueve días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete.



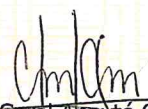
MSc. Hugo Armando Mérida Pineda
Presidente



MSc. Jorge Alexander Pérez Monroy
Secretario



MSc. José Rubén Ramírez Molina
Vocal I



Licda. Carol Anayté Carrillo García
Postulante



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

ADENDUM

El infrascrito Presidente del Jurado Examinador CERTIFICA que la estudiante Carol Anayté Carrillo García, incorporó los cambios y enmiendas sugeridas por cada miembro examinador del Jurado.

Guatemala, 19 de enero de 2018.

MSc. Hugo Armando Mérida Pineda
Presidente



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE
GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
ECONOMICAS

EDIFICIO 'S-8'
Ciudad Universitaria zona 12
GUATEMALA, CENTROAMERICA

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
GUATEMALA, CINCO DE JULIO DE DOS MIL DIECIOCHO.**

Con base en el Punto QUINTO, inciso 5.1 subinciso 5.1.2 del Acta 17-2018 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 07 de junio de 2018, se conoció el Acta Escuela de Estudios de Postgrado No. 93-2017 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 09 de noviembre de 2017 y el trabajo de Tesis de Maestría en Administración Financiera: "FORMULACIÓN DE UN SISTEMA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO EN EMPRESAS DE BIENES RAÍCES EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA, CON BASE EN UNA MATRIZ DE RIESGOS", que para su graduación profesional presentó la Licenciada **CAROL ANAYTÉ CARRILLO GARCÍA**, autorizándose su impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"



LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO

LIC. LUIS ANTONIO SUÁREZ ROLDAN
DECANO



M.CH

AGRADECIMIENTOS

- A DIOS:** Por ser mi guía, brindarme la sabiduría y fortaleza, para lograr mis metas.
- A MI MADRE:** Por el apoyo, esfuerzos y amor brindado en mi vida.
- A MIS HERMANOS:** Por su ayuda y amor, como ejemplo de que los sueños y metas pueden ser una realidad
- A MIS SOBRINOS:** Con amor y muestra que todo esfuerzo tiene su galardón.
- A MIS AMIGOS:** Por su ayuda, apoyo y cariño.
- A MI ASESORES:** Por su guía y consejos
- A LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO:** Por los conocimientos brindados para mi formación profesional
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:** Por ser mi casa de estudios profesionales, brindarme el conocimiento y desarrollo académico.

CONTENIDO

RESUMEN	i
INTRODUCCIÓN	iii
1. ANTECEDENTES	1
1.1 Origen del lavado de activos	1
1.2 Importancia de la prevención de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo en Guatemala.	2
1.3 Delito de terrorismo.....	3
1.4 Grupo de acción financiera de Latinoamérica GAFILAT.....	4
1.5 Recomendaciones del GAFI o GAFILAT	5
1.6 Evaluación del grupo de acción financiera –GAFILAT- Guatemala	7
1.7 Calificación de la organización para la cooperación y el desarrollo económico-OCDE- de países no cooperantes en materia de lavado de dinero y otros activos	7
1.8 Normativa aplicar para la prevención del LD/FT	8
1.9 Instituciones que participan en el combate al lavado de dinero y financiamiento del terrorismo por medio del plan estratégico.....	9
1.10 Guía para la administración de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.....	10
1.11 Prevención del lavado de activos en el sector inmobiliario	10

1.11.1	¿Cómo trasciende esto al sector inmobiliario?	11
1.11.2	Señales de alerta específicas para inmobiliarias	12
2.	MARCO TEÓRICO	15
2.1	Riesgo.....	15
2.2	Riesgo de lavado de activos/financiamiento del terrorismo.....	15
2.3	Factores de riesgo.....	15
2.3.1	Productos y servicios.....	16
2.3.2	Cliente.....	16
2.3.3	Canales de distribución	16
2.3.4	Ubicación geográfica.....	16
2.4	Riesgo asociado con el lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.....	17
2.4.1	Reputación	17
2.4.2	Legal	17
2.4.3	Operativo	17
2.4.4	Contagio	17
2.5	Riesgo inherente.....	18
2.6	Riesgo residual	18
2.7	Señales de alerta	18

2.8	Metodología para evaluar el riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo	18
2.9	Matriz de riesgo	19
2.10	Administración del riesgo.....	19
2.11	Administración del riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.....	20
2.12	Terrorismo.....	20
2.12.1	Financiamiento del terrorismo	21
2.13	Medición del riesgo	21
2.13.1	Escala definida para medir la frecuencia de los eventos.....	21
2.14	Escala definida para medir el impacto por la materialización de los eventos	22
2.14.1	Fatal	22
2.14.2	Moderado.....	23
2.14.3	Leve.....	24
2.15	Criterios de valores del riesgo	24
2.16	Definición de umbrales de tolerancia al riesgo.....	24
2.17	Proceso de calibración y simulación	25
2.18	Lavado de dinero	25
2.18.1	Delito de lavado de dinero u otros activos.....	26

2.19	Cliente.....	27
2.20	Personas obligadas.....	27
2.21	Personas obligadas y sus obligaciones.....	27
2.22	Beneficiario final o adquirente real.....	30
2.23	Política de conocimiento del cliente.....	30
2.23.1	Perfil del cliente.....	30
2.23.2	Monitoreo Transaccional.....	31
2.23.3	Transacciones en efectivo.....	31
2.23.4	Reporte IVE-IRS.....	31
2.24	Programas.....	31
2.25	Prohibición de cuentas anónimas.....	32
2.26	Registro.....	33
2.27	Identidad de terceros.....	33
2.28	Comunicación de transacciones financieras sospechosas o inusuales.....	34
2.29	Obligación de informar.....	34
2.30	Exención de responsabilidad.....	34
2.31	Procedimientos y sanciones.....	35
2.32	La debida diligencia.....	36

2.33	Medidas esenciales de acuerdo a las recomendaciones del –GAFI- ...	36
3.	METODOLOGÍA	38
3.1	Definición del problema	38
3.2	Objetivos	39
3.2.1	Objetivo general.....	39
3.2.2	Objetivos específicos	39
3.3	Hipótesis.....	40
3.3.1	Variable Independiente.....	40
3.3.2	Variables dependientes.....	40
3.4	Método científico	40
3.4.1	Fase indagadora	41
3.4.2	Fase demostrativa	41
3.4.3	Fase expositiva	41
3.5	Técnicas de investigación aplicadas	41
3.5.1	Técnicas de investigación documental	41
3.5.2	Técnicas de investigación de campo.....	42
4.	RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	43
4.1	Impacto en la economía	43
4.2	Sector inmobiliario	45

4.3	Criterios de medición de impacto	45
4.4	Análisis y evaluación de la matriz de probabilidad e impacto del riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo en empresas de promoción inmobiliaria compraventa de inmuebles en Guatemala.	46
4.5	Presentación de la matriz del estudio realizado	58
4.5.1	1 Análisis de la matriz	59
4.6	Identificación de tipología.....	62
4.6.1	Lavado de activos a través de actividades comerciales/compra de apartamento	62
4.7	Aplicación práctica.....	64
4.7.1	Desarrollo de la aplicación de la normativa de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.	65
	CONCLUSIONES	70
	RECOMENDACIONES	71
	BIBLIOGRAFÍA LIBROS.....	72
	BIBLIOGRAFÍA DE CONSULTAS ELECTRÓNICAS	74
	ANEXO 1.....	78
	ANEXO 2.....	80
	ÍNDICE DE TABLAS.....	82
	ÍNDICE DE GRÁFICAS	83

ÍNDICE DE CUADROS84

RESUMEN

El sector de bienes raíces, cuyo crecimiento en las inversiones a nivel mundial se ha convertido en un objetivo de las estructuras criminales. La vulnerabilidad del sector radica que las estructuras de tipo criminal, necesitan expandir sus actividades por medio de organizaciones complejas, utilizándolas para el lavado de activos en sus diversas modalidades. Esto, aumenta la probabilidad de involucrarse en actos delictivos, por ello están sujetas a cumplir con la normativa de prevención de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, a realizar procedimientos que permitan conocimiento de los clientes.

Las empresas dedicadas a la promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles, deben de enfocarse en analizar los registros de inversiones y capitales, pero no profundizan en el origen de los fondos, que da como consecuencia la presentación de estados financieros alterados. Por esta razón es necesaria la formulación de herramientas que coadyuven a que las empresas o entes que estén interesadas en obtener financiamiento, conozcan la procedencia de los activos con los cuales serán financiadas sus actividades. Estas entidades adquieren bienes y en ciertas ocasiones desconociendo su origen, por lo que son vulnerables a hechos ilícitos, pues son financiadas con capitales desconocidos.

La presente investigación se realizó, con base en el método científico, utilizado para el desarrollo, medición y formulación de un sistema de administración de riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, en empresas de promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles en el municipio de Guatemala. Con base en una matriz de riesgo. Por medio de los objetivos formulados se determinaron criterios de valoración para la administración del riesgo, justificación de la investigación, debido a la necesidad de prevenir el riesgo de actividades ilícitas del crimen organizado. En el análisis de marco teórico se proporciona los conceptos y definiciones que ayudan a la comprensión de la

problemática, se formula la hipótesis, siguiendo el proceso metodológico de investigación.

El trabajo de campo se desarrolló en el municipio de Guatemala, con el objeto de identificar el conocimiento de la normativa de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, en el sector inmobiliario, logrando comprobar que hay una debilidad en la aplicación de medidas preventivas en el sector; por lo que, el riesgo es latente. Por esta razón, se recomienda la aplicación de herramientas que le ayuden a minimizar y controlar su riesgo; por consiguiente, se propone la aplicación de matrices que ayuden a conocer y evaluar su vulnerabilidad y así buscar soluciones acordes a sus necesidades, con el fin primordial de la observancia de la normativa de prevención, detección y reportar las actividades de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo. Con base en ello se presenta los siguientes resultados de la investigación.

Al aplicar la matriz de riesgo con base a los criterio de probabilidad e impacto, de acuerdo a la política conocer a su cliente, capacitación a los empleados, oficial de cumplimiento, transacciones sospechosas, supervisión externa, la evaluación del riesgo se encuentra en un umbral de tolerancia de alto a moderado, el impacto es de un nivel grave, debido a estos resultados la dirección deberá de implementar medidas de acción que ayuden a disminuir el riesgo al que se enfrenta.

La formulación de un sistema de evaluación del riesgo permite minimizar su exposición al mismo, resguardando sus actividades, realizar procesos y políticas para mantener controles internos definidos.

INTRODUCCIÓN

El sector objeto de estudio en la presente investigación es el de bienes raíces en el municipio de Guatemala, el cual se dedica a la comercialización de inmuebles, sean estos: casas, terrenos, apartamentos, oficinas, entre otros. Esta actividad ha tenido un crecimiento notable en los últimos años y se ha vuelto atractivo para los inversionistas, tanto a nivel nacional como internacional, al mismo tiempo que se ha hecho vulnerable al crimen organizado, constituyéndose en objeto de blanqueo de fondos, lo cual hace que se fijen medidas que permitan controlar y resguardar sus operaciones.

En 2013 fue publicado el Acuerdo Gubernativo Número 443-2013, reformando el Acuerdo Gubernativo 118-2002. Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos. En la reforma del artículo 5 del reglamento se detalla que las actividades de promoción inmobiliaria y compra venta de inmuebles está obligado a la observancia de esta normativa.

El problema de investigación de interés general que ha enfrentado el sector es, la vulnerabilidad en sus operaciones para ser blanco de actos anómalos, por lo tanto, debe prevenir el mal uso de sus operaciones, evitando ser sancionado con multas o en un caso mayor, enfrentarse a procesos legales como defraudación, lavado de activos entre otros, que puedan ver afectado su patrimonio.

La propuesta de solución planteada, consiste en la formulación de un sistema de administración de riesgos de lavado de activos y financiamiento al terrorismo en empresas de bienes raíces, con base en matrices de riesgos, que brinden parámetros de medición de los riesgos a los que se encuentran expuestas las empresas del sector, como el conocimiento de sus clientes internos así como externos, con el fin de identificar, medir, monitorear las transacciones anómalas que se puedan desarrollando dentro de su corporación.

La justificación de esta investigación muestra la importancia de la prevención de riesgo en cuanto al lavado de dinero por lo que se propone la formulación de un sistema de matriz de riesgos para la administración del riesgo de lavado de activos y financiamiento al terrorismo. Con esto se quiere proporcionar una herramienta a las empresas del sector objeto de estudio, para que puedan tener conocimiento de sus clientes, desarrollando una relación de confianza en las negociaciones que realicen; en la actualidad se han visto involucradas personas individuales y jurídicas, en problemas de operaciones ilícitas por no evaluar el riesgo latente al momento de entablar relaciones de negocios.

El objetivo general de la investigación, en relación directa con el problema principal, se plantea de la siguiente manera: formulación de un sistema para la administración del riesgo, con base en una matriz de riesgos de probabilidad e impacto, que permita prevenir el riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en empresas de bienes raíces en el municipio de Guatemala.

Los objetivos específicos de la investigación, son los siguientes: criterios de medición de impacto y probabilidad del riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, con base en parámetros de clasificación, establecer umbrales de tolerancia al riesgo para implantar prioridades y acciones a seguir; criterios planteados para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo; evaluar los resultados financieros en la formulación del sistema diseñado para la administración de riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en empresas de bienes raíces en Guatemala.

La hipótesis expone la propuesta de solución al problema: Vulnerabilidad del sector inmobiliario en cuanto al riesgo de que sean utilizadas para el lavado de dinero, por lo que se propone: Formulación de un sistema de administración de riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, previene un alto porcentaje de impacto financiero negativo.

La presente tesis consta de los siguientes capítulos: El capítulo Uno, Antecedentes, expone el marco referencial teórico y empírico de la investigación; el capítulo Dos, Marco Teórico, contiene la exposición y análisis las teorías y enfoques teóricos y conceptuales utilizados para fundamentar la investigación y la propuesta de solución al problema; el capítulo Tres, Metodología, contiene la explicación en detalle del proceso realizado para resolver el problema de investigación.

El capítulo Cuatro, resultados de la investigación, contiene aspectos sobre el impacto de lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo en la economía, el sector inmobiliario, y el desarrollo de la matriz de impacto y probabilidad, de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo en el sector inmobiliario en el municipio de Guatemala, así como la descripción de una tipología sencilla de cómo se puede desarrollar una actividad ilícita en lícita.

Finalmente se presentan las conclusiones y recomendaciones de la investigación realizada.

1. ANTECEDENTES

Los Antecedentes constituyen el origen del trabajo realizado. Exponen el marco referencial teórico y empírico de la investigación relacionada con la administración del riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en empresas de bienes raíces en el municipio de Guatemala.

1.1 Origen del lavado de activos

El lavado de dinero tuvo su inicio a principios del siglo XX, con el desarrollo de operaciones fraudulentas, facilitando su ingreso al flujo monetario en la economía. De acuerdo a Uribe, 2003. La costumbre de utilizar prácticas para disfrazar ingresos provenientes de actividades ilícitas se remonta a la Edad Media, cuando la usura fue declarada delito; los mercaderes y prestamistas burlaban entonces las leyes que los castigaban y la encubrían mediante ingeniosos mecanismos. Debido a esta situación, las entidades encargadas de la vigilancia, control e inspección tienen la tarea de definir medidas y establecer prioridades para detener el crecimiento de ingresos provenientes de la delincuencia a través del sector financiero.

La confiscación de bienes, tampoco es una política moderna; en un comienzo correspondió a penas impuestas por delitos políticos; con el tiempo, se extendió a delitos de particular gravedad y hoy es palpable en la aplicación de la ley. La tipificación como delito del acto mismo o de la tentativa de blanquear los productos del delito, sí es reciente. Anteriormente, la atención penal se centraba sobre el delito que originaba el dinero; la incautación de bienes, en la medida en que se aplicaba por delitos con motivación económica, se configuraba como un castigo contra el delito menor. En la actualidad se ha producido un cambio radical. Según (Uribe, 2013)

En efecto, en 1986 surgió en los Estados Unidos y se extendió rápidamente por todo el mundo, la tendencia de criminalizar el acto mismo de blanquear el dinero y

establecer que, ese nuevo delito, por ser complemento independiente del delito menor, constituye motivo suficiente para el decomiso de bienes. De hecho, en algunos países, el blanqueo del producto del delito puede dar lugar a penas más severas que el mismo delito menor.

El problema radica en la índole atípica del delito de blanqueo de dinero. A diferencia de los delitos menores, bien sea tráfico de drogas, extorsión, robo armado o vertido de desechos tóxicos, el blanqueo de dinero, consiste en una serie de actos que cada uno por separado puede ser inocente, pero que en su conjunto, equivalen a una tentativa de ocultar el producto de un delito. La dificultad para lograr una demostración convincente del daño que ocasiona el blanqueo de dinero, ha producido demoras y dudas a la hora de su tipificación como delito. De hecho, muchos países no se han atrevido a hacerlo, aunque la tendencia lleva a criminalizarlo. Lo anterior fue citado por (Uribe, Rodolfo. 2003).

1.2 Importancia de la prevención de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo en Guatemala.

En la actualidad el crimen organizado se ha infiltrado en todos los círculos sociales, una de sus particularidades es la de lavado de activos. Esta manera ha sido utilizada, dada a conocer de una manera no adecuada, debido a que enmarcan todo hecho ilícito en este concepto.

SIB, Prevención de Lavado de Activos (2002) cita lo siguiente “La existencia de delitos “precedentes” o generadores de fondos, de activos u otros valores para los criminales, son múltiples y resultan de actividades particularmente lucrativas, tales como: narcotráfico, robo de vehículos, tráfico de seres humanos, secuestros, extorsiones, asaltos bancarios y robos; también se pueden mencionar los fraudes, estafas y delitos tributarios, entre otros.

En los Estados de derecho, protegidos por leyes penales, los criminales se han confrontado con una problemática vital: esconder sus actividades ilegales para

gozar del producto de las mismas, y evitar castigos. Surge entonces la necesidad de tomar medidas para ocultar el origen ilícito, demasiado evidente, de estas ganancias.

Precisamente esta actuación resulta ser la definición misma del proceso llamado Lavado de Dinero u otros Activos: Intentar dar una apariencia lícita a fondos o activos de origen ilícito.”

1.3 Delito de terrorismo

“Comete el delito de terrorismo quien con la finalidad de alterar el orden constitucional, el orden público del Estado, coaccionar a una persona jurídica de Derecho Público, nacional e internacional, ejecutare acto de violencia, atentare contra la vida o integridad humana, propiedad o infraestructura, o quien con la misma finalidad ejecutare actos encaminados a provocar incendio o a causar estragos o desastres ferroviarios, marítimos, fluviales o aéreos”. Según Código Penal, decreto 17-73 (1973).

En este sentido, el marco jurídico internacional presenta tres fuentes principales, de las cuales surgen obligaciones referidas a la prevención y lucha contra el Financiamiento del terrorismo.

- El Convenio Internacional para la Supresión del Financiamiento del Terrorismo de 1999.
- La Resolución 1373 del Consejo de Seguridad de la Oficina de las Naciones Unidas.
- Las 9 Recomendaciones especiales del GAFI sobre Financiamiento del Terrorismo.

El primero de los instrumentos pone énfasis en el carácter preventivo del delito, en la medida que penaliza la preparación y el apoyo logístico que hacen posible la

existencia de grupos terroristas y la eventual comisión de actos de violencia. Entre los aspectos más importantes del Convenio, se destaca la calificación del terrorismo como un acto contrario al “mantenimiento de la paz y la seguridad internacional”, lo que permite incriminar directamente a aquellos que financian actos de terrorismo, elevando esta actividad a la categoría de delito autónomo.

Otro de los aspectos importantes de la convención fue destacar que los fondos utilizados para financiar operaciones terroristas pueden ser, tanto de origen legal o ilegal. Incluso para configurar el delito, basta que los fondos hayan sido reunidos con el objetivo de cometer un acto terrorista, sin necesidad que los mismos sean utilizados de forma efectiva”. Según la Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito UNODC, (2010).

En segundo lugar, la Resolución 1373 del Consejo de Seguridad de la Oficina de las Naciones Unidas (2001), basada en el capítulo VII de la Carta de las Naciones Unidas, ha establecido en su apartado 1.a), la obligación de los Estados miembros tendiente a “prevenir y reprimir la financiación de los actos de terrorismo”. Allí se destacó también la necesidad de asegurar el enjuiciamiento de toda persona que participe en la financiación, planificación, preparación o comisión de actos de terrorismo o preste apoyo a esos actos. Plantea además, la necesidad de asegurar que tales actos sean tipificados como delitos graves en las leyes de los Estados miembros. A partir de ese momento puede afirmarse que la lucha contra la financiación del terrorismo y las medidas de prevención en contra del mismo, se convierten en pilar fundamental de la acción de la ONU en esta materia.

1.4 Grupo de acción financiera de Latinoamérica GAFILAT

“El Grupo de Acciones de Latinoamérica –Gafilat- conocida anteriormente como -Gafisud- es una organización intergubernamental de base regional, que promueve la implementación y mejora continua de políticas para combatir el lavado de activos (LA) y el financiamiento del terrorismo (FT). Fue Creado bajo el

modelo del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI o FATF, por su sigla en inglés). Según UAF, Asuntos Internacionales (s.f)

Se creó formalmente el 8 de diciembre de 2000 en Cartagena de Indias, Colombia, mediante la firma del Memorando de Entendimiento constitutivo del grupo, por los representantes de los gobiernos de Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, Paraguay, Perú y Uruguay. Posteriormente se incorporaron como miembros plenos México (2006), Costa Rica, Panamá (2010), Cuba (2012), Guatemala, Honduras y Nicaragua (2013), Republica Dominicana (2016).”

GAFILAT tiene como objetivo apoyar a sus miembros en la implementación de las 40 Recomendaciones del GAFI y la creación de un sistema regional en materia de prevención contra el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo. Sus dos herramientas principales son la capacitación y las evaluaciones mutuas. Según UAF, Asuntos Internacionales (s.f)

1.5 Recomendaciones del GAFI o GAFILAT

Las recomendaciones del GAFI establecen un esquema de medidas completas y consistentes que los países deben implementar para combatir el lavado de activos y financiamiento del terrorismo, así como también el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Los países cuentan con diversos marcos legales, administrativos y operacionales, diferentes sistemas financieros por lo cual no pueden tomar todos medidas idénticas contra estas amenazas. Por lo tanto, las Recomendaciones del GAFI, fijan un estándar internacional de medidas que los que los países deberían adaptar a sus circunstancias particulares. Según (GAFI-, 2012)

En el año 1990, las 40 recomendaciones originales del GAFI, fueron una iniciativa para combatir los usos indebidos de los sistemas financieros por parte de personas que lavaban dinero proveniente del ilícito de drogas. En 1996, se revisaron las recomendaciones con el fin conocer las crecientes tendencias y

técnicas de lavado de activos, empleando su campo más allá del lavado de activos provenientes de las drogas. Según (GAFI-, 2012)

En octubre de 2001, el GAFI expandió su mandato e incluyó el financiamiento de actos y organizaciones terroristas, creando las recomendaciones especiales sobre el financiamiento del terrorismo siendo al inicio Ocho las cuales se ampliaron a nueve.

En 2003, las recomendaciones del GAFI se revisaron nuevamente y junto con las recomendaciones especiales fueron avaladas por más de 180 países, son reconocidas universalmente como el estándar internacional contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo (ALA/CFT).

Las 40 recomendaciones del GAFI establecen medidas esenciales que deben ser aplicadas por los países para fortalecer sus controles tales como:

- A. Políticas y Coordinación ALA/CFT
- B. Lavado de Activos y Decomiso
- C. Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación
- D. Medidas Preventivas
- E. Transparencia y Beneficiarios Final de las Personas Jurídicas y Otras Estructuras Jurídicas
- F. Facultades y responsabilidades de las autoridades competentes y otras medidas institucionales
- G. Cooperación Internacional. Según (-GAFILAT-, 2015)

1.6 Evaluación del grupo de acción financiera –GAFILAT- Guatemala

El informe provee un resumen de las medidas anti-lavado de activos y contra el financiamiento del terrorismo -ALA/CFT- en la República de Guatemala, realizada en noviembre y diciembre de 2015. En el que se analizó el nivel de cumplimiento técnico de las 40 Recomendaciones, nivel de efectividad del sistema, ofreciendo recomendaciones sobre cómo se pueden fortalecer el sistema. Según (-GAFILAT-, 2016)

De acuerdo al Informe de Evaluación Mutua realizada y publicada por el Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica -Gafilat-, encuentra como principales amenazas para el país, el narcotráfico, transporte transfronterizo de dinero ilícito, contrabando, extorsiones y delitos de cohecho, peculado, malversación.

En la evaluación realizada a Guatemala sobre las 40 recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFILAT), en cuanto al cumplimiento técnico contra el lavado de dinero y financiamiento al terrorismo se cumplen con 15 de 40 recomendaciones; mayoritariamente cumplidas 14 de 40 recomendaciones; parcialmente cumplidas 11 de 40 recomendaciones. Según (-GAFILAT-, 2016)

1.7 Calificación de la organización para la cooperación y el desarrollo económico-OCDE- de países no cooperantes en materia de lavado de dinero y otros activos

En junio de 2017 se conocen los resultados de la evaluación realizada por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico –OCDE- Guatemala logro calificarse de acuerdo al estándar internacional, siendo de esta manera que sale de la lista de países no cooperantes en materia de lavado de dinero y otros activos.

Debido a la autorización de levantar el secreto bancario con fines fiscales y la ratificación de la Convención Multilateral de Intercambio de Información que se

firmó en 2012 son los resultados que permiten que Guatemala se separe de la calificación anterior. (El Periódico, 2017)

1.8 Normativa aplicar para la prevención del LD/FT

Decreto número 67-2001 del Congreso de la República de Guatemala. Ley contra el lavado de dinero u otros activos, *Artículo 1. Objeto de la ley:* La presente ley tiene por objeto prevenir, controlar, vigilar y sancionar el lavado de dinero u otros activos procedentes de la comisión de cualquier delito, establece las normas que para este efecto deberán observar las personas obligadas a que se refiere el artículo 18 de esta ley y las autoridades competentes.

Acuerdo Gubernativo número 118-2002 de fecha 17 de abril de 2002, del Congreso de la República de Guatemala. Reglamento de la Ley contra el lavado de dinero u otros activos, reformado mediante el acuerdo gubernativo número 443-2013, indica que el artículo 18 de la Ley contra el lavado de dinero u otros activos, enumera quienes se consideran personas obligadas para los efectos de la misma, destacando que en su numeral 5), letra g), incluye a personas individuales o jurídicas que realicen cualquier otra actividad que por la naturaleza de sus operaciones pueda ser utilizada para el lavado de dinero u otros activos, como establezca en el Reglamento.

Decreto No. 67-2001, Ley contra el lavado de dinero u otros activos. Artículo 32: Se crea dentro de la Superintendencia de Bancos la Intendencia de Verificación Especial, que podrá denominarse solo como intendencia a con las siglas –IVE- que será la encargada de velar por el objeto y su reglamento, con las funciones y atribuciones que en los mismos se establece.

La Intendencia de Verificación Especial (IVE) de la Superintendencia de Bancos (SIB) es al mismo tiempo la unidad de inteligencia financiera y autoridad de regulación y supervisión de todos los sujetos obligados para propósitos Anti Lavado de Dinero ALD/CFT. Su capacidad financiera, técnica y humana es

notablemente superior a la de otras autoridades guatemaltecas con competencias en la lucha contra el LD/FT, ha logrado un desarrollo importante en materia de inteligencia financiera y recientemente fortaleció también su capacidad de supervisión.

Decreto 58-2005 Ley para prevención y reprimir el financiamiento del terrorismo, su aplicación es complementaria con la ley contra el lavado de activos u otros activos.

1.9 Instituciones que participan en el combate al lavado de dinero y financiamiento del terrorismo por medio del plan estratégico

En estén participan las entidades miembros de la Comisión Presidencial de Coordinación de los Esfuerzos contra el Lavado de Dinero-LD- , Financiamiento del Terrorismo-FT-, Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva-FPADM-, -COPRECLAF-

- Organismo Judicial –OJ-;
- Ministerio Publico, mediante las fiscalías de Sección Contra la Corrupción, Contra la Narcoactividad, Fiscalía Contra Lavado de Dinero, el Sistema Informático de Cómputo del MP;
- Comisión Presidencial de Transparencia y Gobierno Electrónico;
- Ministerio de Gobernación –MINGOB- a través del Quinto Viceministerio Antinarcótico y de la DIGICI;
- Ministerio de Economía por medio de Registro de Mercado de Valores y Mercancías;
- Secretaría de la Inteligencia Estratégico del Estado;
- Banco de Guatemala-BANGUAT-;

- Superintendencia de Administración Tributaria –SAT- por medio de las Intendencias de Fiscalización y de Aduanas;
- Superintendencia de Bancos-SIB-;
- Intendencia de Verificación Especial –IVE-. Según (-GAFILAT- 2016)

1.10 Guía para la administración de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo

La guía está basada en los Estándares Internacionales establecidos por el Grupo de Acción Financiera Internacional -GAFI- contenidas en las 40 Recomendaciones para combatir el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo, para lograr el objetivo de adoptar, desarrollar y ejecutar programas, políticas, normas, procedimientos y controles internos idóneos, en función del riesgo establecido, por parte de las personas obligadas, para evitar el uso indebido de sus productos, servicios, clientes y canales de distribución en actividades de LD/FT. (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

1.11 Prevención del lavado de activos en el sector inmobiliario

Debido a que el sistema financiero ha implementado suficientes controles, ocasionando que las personas que infringen las normas busquen otras opciones de hacerlo, por lo que prescinden de asistir al sistema financiero con el fin de efectuar operaciones de dudosa procedencia.

Las personas que realizan negocios ilícitos están evolucionando en nuevas vías de lavado de dinero. Para ello, realizan toda una labor de inteligencia, análisis del estatus en el sistema, cuáles son las brechas abiertas. Mientras más estrictos sean los controles, más difícil será lavar. Debido a lo anterior es importante que los agentes inmobiliarios conozcan e implemente lo establecido por la normativa.

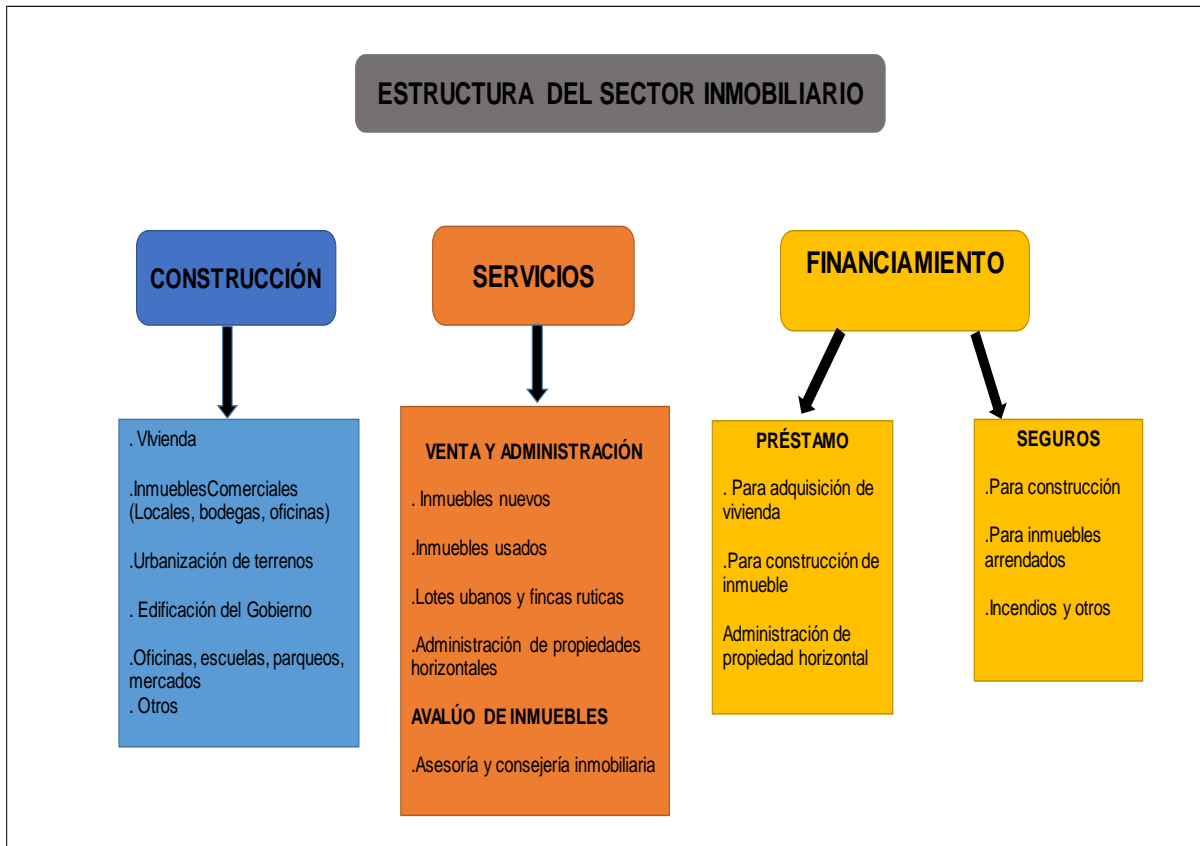
Ley para la Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, decreto número 58-2005 del Congreso de la República, establece en el artículo 18, inciso a) las personas individuales, jurídicas, que por su naturaleza realizan actividades de promoción Inmobiliaria o compraventa de inmuebles, quedando sujetas a proporcionar información a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial (IVE).

Ley de Lavado de Dinero u otros Activos, decreto número 67-2001 del Congreso de la República de Guatemala, en el artículo 19, designa que las personas obligadas deberán de desarrollar procedimientos para la prevención del lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo, capacitar al personal, conocer al cliente, designar a un oficial de cumplimiento, implementar auditorias periódicas, realizar un registro de riesgo de operaciones inusuales o sospechosas, entre otros. Según (El Cronista, 2012)

1.11.1 ¿Cómo trasciende esto al sector inmobiliario?

A nivel internacional se ha determinado que el sector inmobiliario es muy propenso o susceptible, para lavar dinero debido al movimiento transaccional que posee. (Carpio & Capio, 2012). Por lo que la normas incluye a nuevas personas obligadas a estar sujetas al cumplimiento de ésta, entre las que se pueden mencionar a los constructores, las inmobiliarias y toda empresa que se dedique a la compraventa de inmuebles.

Grafica 1: Estructura del sector inmobiliario



Fuente: Documentos Unidad de información de Análisis Financiero, república de Colombia UIAF (2014)

1.11.2 Señales de alerta específicas para inmobiliarias

Según (William, Salom Arrieta, & Hurtado Cardona, 2014). Dependiendo de cada sector económico las señales de alerta son diferentes; en algunos casos son básicas y generales. Un ejemplo evidente es en el sector inmobiliario especialmente cuando el cliente quiere pagar en efectivo grandes sumas de dinero. Otro ejemplo, aparentemente menos obvio, es cuando el cliente hace varios aportes pequeños de dinero en efectivo (técnicamente conocido como pitufo), pero que sumados alcanzan cifras razonables, en un período de tiempo el comprador decide que ya no le interesa el inmueble, por lo que solicita el reembolso de lo abonado, sin tener problema con la penalización por parte de la

inmobiliaria. Lo importante en este caso es que le entregan la cantidad a la cual está apelando que ésta sea dada por la constructora en un cheque, es en donde se da la materialización del lavado; o sea, es pasar dinero ilícito a lícito.

- Por esta razón es que el sector inmobiliario tiene que reportar todas las irregularidades que se presentan en el día a día de su negocio, además de todas las transacciones que superen al umbral establecido en \$10,000.00 o su equivalente en moneda nacional de acuerdo a la ley de lavado de dinero u otros activos.
- Hay señales o certeza de que las partes (comprador – vendedor) no están actuando por cuenta propia, están tratando de ocultar la identidad del verdadero comprador.
- La transacción se inicia con el nombre de una persona, (testaferros) al finalizar se completa con otros nombres, sin una explicación alguna de dicho cambio (por ejemplo: la venta o cambio de dueño de una opción de compra).
- Adquisiciones masivas de bienes inmuebles por personas de perfiles económicos inconsistentes a sus ingresos.
- Fechas cercanas en la compra de bienes inmobiliarios por un mismo comprador o por compradores relacionados entre sí.
- Compra de bienes inmobiliarios de alto valor, por parte de entidades con escaso capital o sin aparente capacidad económica.
- Cuando son fundaciones, asociaciones culturales, de recreación, actividades sin fines de lucro en general, cuando las características de la transacción no son concordantes con objetivos de la entidad. También, cuando no parece haber relación entre la transacción y la actividad que realiza la entidad compradora o cuando la empresa no tiene actividad de negocios.

- En la actualidad el factor del lavado de capitales ataca en todo estrato y actividad, por lo que implementar controles que ayuden a medir, reducir los riesgos es fundamental, debido a que esto ha existido desde años atrás, por lo cual han ido mutándose o evolucionando según las condiciones en la actualidad.

2. MARCO TEÓRICO

El Marco teórico contiene la exposición análisis de las teorías, enfoques teóricos, conceptuales utilizados para fundamentar la investigación, relacionada con la administración de riesgo de lavado de activos y financiamiento de terrorismo en empresas de promoción bienes raíces, con base en matriz de riesgos.

2.1 Riesgo

Riesgo es una probabilidad de que ocurra un incidente, pérdida, daño u otras consecuencias adversas, en contra del patrimonio de una persona o grupo social. (SIB, Guía administración del riesgo de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo, 2013)

2.2 Riesgo de lavado de activos/financiamiento del terrorismo

Es la posibilidad de daño o pérdida, sanciones a las que pueden estar expuestas entidades, que por su naturaleza de operaciones están propensas a ser utilizadas, directa o indirectamente como medio para el lavado de activos, camino para recursos de actividades terroristas. Según (SIB, Guía administración del riesgo de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo, 2013)

2.3 Factores de riesgo

Son los medios causantes del riesgo de lavado de dinero y otros activos de financiamiento del terrorismo, tales como: Productos, servicios, clientes, canales de distribución, ubicación o localización geográfica; los que pueden dividirse en segmentos y variables.

Se entiende también como daño o pérdida, sanciones a las que pueden estar expuestas entidades, que por su naturaleza de operaciones están propensas a ser utilizadas, directa o indirectamente como medio para el lavado de activos, camino

para recursos de actividades terroristas. Según (SIB, Guía administración del riesgo de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo, 2013)

2.3.1 Productos y servicios

Es el riesgo interno de cada producto, servicio, que derivado de su propia naturaleza o característica se expone a ser utilizado para el lavado de dinero y otros activos, financiamiento del terrorismo. Según (SIB, 2013)

2.3.2 Cliente

Es el riesgo interno de los clientes, personas individuales, jurídicas que debido a la actividad a que se dedican: área de operación, tipo, monto, frecuencia de las transacciones que realizan, puedan utilizar a la persona obligada en actividades de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo. Según (SIB, 2013)

2.3.3 Canales de distribución

Es el riesgo interno de los medios utilizados para prestar, ofrecer, promover los servicios, productos, que por su propia naturaleza o características los expone a ser utilizados para el lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

2.3.4 Ubicación geográfica

Es el riesgo interno de cada área geográfica, donde la persona obligada ofrece sus servicios, productos, que por su ubicación característica, expone a la misma a ser utilizada para el lavado de dinero y financiamiento del terrorismo. (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo, 2013)

2.4 Riesgo asociado con el lavado de dinero y financiamiento del terrorismo

Son los riesgos que surgen como consecuencia de haberse materializado el riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, entre los que se pueden encontrar el reputacional, legal, operativo, contagio. Según (SIB, 2013)

2.4.1 Reputación

Es la probabilidad de la pérdida de confianza y prestigio, publicidad negativa dando una mala apariencia a la entidad u negocio, provocando perjuicios económicos. Según (SIB, 2013)

2.4.2 Legal

Es la probabilidad de pérdida por sanciones, multas, indemnización debido al incumplimiento de normas, contratos. Según (SIB, 2013)

2.4.3 Operativo

Riesgo de pérdida por deficiencia, fallas en los controles internos, en el recurso humano, procesos, tecnología, acontecimientos externos. Según (SIB, 2013)

2.4.4 Contagio

Probabilidad de pérdida por acción, hábito, relacionado, asociado, directa o indirectamente con personas que pueden ejercer influencia por familiaridad, gestión, negocio, participación, de la persona obligada. (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.5 Riesgo inherente

Es el riesgo interno de cada factor de riesgo (producto, servicio, cliente, etc.), derivado de su propia naturaleza características; éste surge de la exposición e incertidumbre de probables eventos. El riesgo inherente, por sí mismo, no es un riesgo financiero por naturaleza, pero puede causar un impacto financiero en la persona obligada. (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.6 Riesgo residual

Es aquel que permanece, después de haber implementado controles de prevención y mitigación. Es importante resaltar que el nivel de riesgo al que está sometido una compañía nunca puede anularse totalmente. Según (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.7 Señales de alerta

Son hechos, situaciones, eventos, indicadores que la experiencia nacional e internacional ha identificado como elementos de juicio, a partir de los cuales se puede inferir la posible existencia de un hecho o situación que escapa a lo que la entidad en el giro normal de sus operaciones ha determinado como normal. (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.8 Metodología para evaluar el riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo

Es el conjunto de acciones integradas para evaluar el riesgo de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo al que están expuestas las Personas Obligadas, la cual deberá contemplar e identificar categorías de riesgos específicas por productos, servicios, clientes, canales de distribución, ubicación o localización

geográfica, que nazcan del perfil de cada Persona Obligada y llevar a cabo un análisis más detallado en cuanto a cantidad, montos y tendencias de los distintos factores de riesgos identificados, para analizarlos de manera eficaz. (Bancos, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.9 Matriz de riesgo

Desde su concepción metodológica las matrices se componen de dos vectores, uno de impacto, otro de probabilidad, cuya combinación define el nivel de riesgo de una operación en particular. La ventaja de este instrumento es que permite establecer una medición cuantitativa y/o cualitativa de los riesgos implícitos en una determinada operación en base a la información disponible, estableciendo así un orden de prioridades.

Es una herramienta de control, gestión normalmente utilizada para identificar las actividades (procesos y productos) más importantes de las personas obligadas, el tipo, nivel de riesgo inherente de estas actividades, los factores exógenos, endógenos que generan estos riesgos. Igualmente, una matriz de riesgo permite evaluar la efectividad de una adecuada gestión administración de los distintos riesgos (LD/FT, financieros, operativos etc.) a que están expuestos las personas obligadas. (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.10 Administración del riesgo

Es un método lógico sistemático que establece el contexto, identifica, analiza, evalúa, controla, monitorea, comunica los riesgos asociados con una actividad, función, proceso de una forma que permita a las personas obligadas, minimizar pérdidas maximizar oportunidades. Administración de riesgos es tanto, identificar oportunidades con evitar o mitigar pérdidas.

Un proceso efectuado por la persona obligada, con el fin de establecer una estrategia diseñada para identificar eventos potenciales que puedan afectar su estabilidad financiera, administrar sus riesgos dentro de un rango aceptable fijado por la entidad, proporcionando una seguridad sobre la consecución de sus objetivos. (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.11 Administración del riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo

El proceso efectuado por la persona obligada con el fin de implementar una estrategia diseñada, para identificar, evaluar, controlar, monitorear eventos potenciales de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo (LD/FT) que pueden afectarle, con el propósito de prevenirlos, detectarlos y mitigarlos oportunamente.

Un sistema integrado por elementos como: políticas, procedimientos, documentación, estructura organizacional, órganos de control, infraestructura tecnológica, divulgación, capacitación relacionados con el tema de prevención de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo (LD/FT), a través de los cuales las personas obligadas, responden a las amenazas de ser utilizadas para el lavado de dinero y financiamiento del terrorismo (LD/FT) con el propósito de disminuir las posibles pérdidas por la exposición a dicho riesgo. Según (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.12 Terrorismo

Es el uso sistemático del terror, por medio de la ejecución de actos violentos, con el fin de coaccionar, intimidar, crear inseguridad a sociedades, grupos de personas, individuos, gobiernos, utilizado por una desarrollada escala de personas

u organizaciones, así como, por diversos grupos religiosos, racistas, colonialistas, independentistas, revolucionarios, conservadores, ecologistas, criminales, gobiernos en el poder o de otro tipo, con el fin de promover sus objetivos. De acuerdo (SIB, Guia Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.12.1 Financiamiento del terrorismo

Incorre en éste la persona que, por el medio que fuere, directa o indirectamente, ilícita y deliberadamente, facilite o recoja fondos con el objeto de que se utilicen, o a sabiendas, de que serán utilizados en todo o en parte, para cometer un acto terrorista. Según (SIB, Guia Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.13 Medición del riesgo

La medición del riesgo se define por dos variables (frecuencia por impacto) el resultado del mismo debe ser cuantitativo para determinar su valor. Para medir la probabilidad de ocurrencia de un evento de riesgo se establecieron los siguientes criterios: de acuerdo a (Senasa, 2007)

2.13.1 Escala definida para medir la frecuencia de los eventos

La frecuencia de los eventos se califica, de acuerdo a las siguientes categorías: alta, media o baja, asimismo se asigna uno de los siguientes valores dependiendo de la categoría, uno (1), dos (2) o tres (3).

- **Frecuencia Alta**

El evento ocurre (1) una vez al trimestre, este nivel tendrá una calificación de “3”.

- **Frecuencia Media**

El evento ocurre de (1) una vez al semestre, este nivel tendrá una calificación de “2”.

- **Frecuencia Baja**

El evento ocurre con una periodicidad superior al semestre, este nivel tendrá una calificación de “1”.

2.14 Escala definida para medir el impacto por la materialización de los eventos

El impacto del evento se califica de acuerdo a las siguientes categorías: fatal, moderado o leve. De igual manera, se asigna uno de los siguientes valores dependiendo de la categoría, treinta (30), veinte (20), diez (10). De acuerdo a (Senasa, 2007)

2.14.1 Fatal

El impacto es “FATAL”, cuando se genere alguno de los elementos que se describen a continuación; ésta categoría tendrá una calificación de treinta (30).

- **Objetivos / Proyectos/Proceso**

El evento afectó el cronograma establecido para uno o varios de los objetivos primarios, generando una ampliación en las fechas para el cumplimiento de los mismos.

- **Demanda**

Se impusieron demandas en contra de la entidad por fallas en la prestación del servicio, con indemnizaciones por parte de la entidad.

- **Entidades de control**

Imposición de sanciones a la entidad con multas, informes y recomendaciones críticas.

- **Publicidad adversa / efectos reputacionales**

El evento tuvo cobertura en los medios de comunicación, se generó una imagen negativa de la institución. Según (Senasa, 2007)

2.14.2 Moderado

El impacto es “MODERADO”, cuando se genera alguno de los elementos que se describen a continuación; ésta categoría tendrá una calificación de diez (10). De acuerdo (Senasa, 2007)

- **Objetivos / Proyectos/Proceso**

El evento afectó el cronograma establecido para uno o varios de los objetivos primarios, generando una ampliación en las fechas para el cumplimiento de los mismos.

- **Quejas**

Se recibieron múltiples quejas por mala gestión o faltas en la prestación del servicio de la entidad.

- **Entidades de control**

El evento ameritó una investigación por parte de las autoridades de control.

- **Publicidad adversa / efectos reputables**

El evento tuvo comentarios negativos en los medios de comunicación (Senasa, 2007)

2.14.3 Leve

El impacto es “LEVE”, cuando se genere alguno de los elementos que se describen a continuación; esta categoría tendrá una calificación de cinco (5).

- **Objetivos / Proyectos/Proceso**

El evento tuvo un efecto menor en el alcance de los objetivos.

- **Quejas**

Se recibieron quejas por demoras en la prestación del servicio de la entidad fácilmente solucionables.

- **Entidades de control**

Las autoridades de control realizaron unas recomendaciones para la entidad.

- **Publicidad adversa / efectos reputables**

Se presentaron algunos comentarios no favorables en los medios de comunicación. (Senasa, 2007)

2.15 Criterios de valores del riesgo

Con el valor del riesgo obtenido, y comparándolo con el valor del riesgo tolerable, se emite un juicio sobre la tolerabilidad del riesgo en cuestión. Si de la evaluación del riesgo se deduce que el riesgo es no tolerable, hay que controlar el riesgo. Al proceso conjunto de evaluación del riesgo y control del riesgo se le suele denominar “Gestión del Riesgo”. Según (Encabe)

2.16 Definición de umbrales de tolerancia al riesgo

El nivel de riesgo implícito en los diferentes reportes de operaciones sospechosas –ROS- que ingresan a la matriz, se fijan umbrales de tolerancia representada por

colores. Estos indican prioridades y acciones a seguir por el analista, ya sea para completar su información, archivar, realizar diferentes métodos de análisis. Sin embargo, la matriz de riesgo puede presentar excepciones en su proceso de análisis. Según (Ignacio, Amaretti , & Keilimayer, 2015)

La primera es la existencia de alarmas tempranas que se activan cuando la operación sospechosa presenta una característica extremadamente crítica (Ej: parámetros vinculados a actividades terroristas, personas físicas o jurídicas que se encuentran investigadas judicialmente o por otras unidad de investigación financiera UIF, etc.), lo que conlleva a su clasificación en el máximo nivel de riesgo cualitativo.

La segunda, se presenta cuando una operación sospechosa carece de información esencial. (Ej: se desconoce el monto debido a que se trata de una caja de seguridad bancaria), lo que impide su evaluación cuantitativa completa. Citado (Ignacio, Amaretti , & Keilimayer, 2015)

2.17 Proceso de calibración y simulación

Para evaluar el funcionamiento de la matriz de riesgo y los criterios planteados para la definición de los umbrales de tolerancia, primero se recomienda realizar una serie de pruebas de consistencia. Las matrices se pueden calibrar por medio de etapas, a través de la construcción de operaciones sospechosas con el método de simulación de Monte Carlo. Luego, en una segunda instancia, se podrá calibrar por medio de información basada en casos reales a los fines de testear la matriz y los umbrales de tolerancia establecidos teóricamente. Según (Ignacio, Amaretti , & Keilimayer, 2015)

2.18 Lavado de dinero

El lavado de dinero, en general, es el proceso de esconder, disfrazar la existencia de fuente ilegal, movimiento, destino, uso ilegal de bienes, fondos producto de

actividades ilícitas para hacerlos aparentar legítimos. En general, involucra la ubicación de fondos en el sistema financiero, la estructuración de transacciones para disfrazar el origen, integrando los capitales en la sociedad en la forma de bienes que tienen la apariencia de legitimidad. Según (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.18.1 Delito de lavado de dinero u otros activos.

De acuerdo al Decreto No.67-2001 Ley de Lavado de Dinero u Otros Activos, artículo 2:

Comete el delito de lavado de dinero u otros activos quien por sí, por interpósita persona:

- a) Invierta, convierta, transfiera o realice cualquier transacción financiera con bienes o dinero, sabiendo, o que por razón de su cargo, empleo, oficio o profesión este obligado a saber, que los mismos son producto, proceden o se originan de la comisión de un delito;
- b) Adquiera, posea, administre, tenga o utilice bienes o dinero sabiendo, o que por razón de su cargo, empleo, oficio o profesión esté obligado a saber, que los mismos son producto, procedente o se originan de la comisión de un delito;
- c) Oculte o impida la determinación de la verdadera naturaleza, el origen, la ubicación, el destino, el movimiento la propiedad de bienes, dinero, derechos relativos a tales bienes u dinero, sabiendo, o que por razón de su cargo, empleo, oficio u profesión esté obligado a saber, que los mismos son productos de la comisión de un delito.

2.19 Cliente

Es la persona individual, jurídica que realiza una o más operaciones, transacciones de compra, adquisición de los bienes y/o servicios que ofrecen las personas obligadas, dentro del giro normal, aparente de los negocios de las mismas. (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.20 Personas obligadas

Son las personas individuales o jurídicas que por la naturaleza de sus actividades están obligadas, bajo el régimen establecido en el artículo 15 de la Ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, a proporcionar a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial, la información o reportes, cuando ésta se los requiera, para el cumplimiento de sus funciones. Dichas personas estarán obligadas a dar cumplimiento a la normativa para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, así como a las instrucciones que de conformidad con la misma le gire la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial. De igual forma, le serán aplicables las disposiciones establecidas en los artículos 16 de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo y 28 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, así como cualquier otra disposición legal que en el futuro se implemente.

2.21 Personas obligadas y sus obligaciones

De acuerdo al artículo 18 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, se consideran personas obligadas, las siguientes:

I. Grupo A. Este grupo incluye:

- a) Banco de Guatemala;
- b) Bancos del sistema;

- c) Sociedades financieras;
- d) Casas de cambio;
- e) Personas individuales o jurídicas que se dediquen al corretaje o a la intermediación en la negociación de valores;
- f) Emisores y operadores de tarjetas de crédito;
- g) Entidades fuera de plaza (off-shore).

II. Grupo B. Este grupo incluye:

- a) Empresas que se dedican a las transferencias sistemáticas o sustanciales de fondos y/o movilización de capitales;
- b) Compañías de seguros y fianzas;
- c) Empresas que se dedican a realizar operaciones sistemáticas o sustanciales de canje de cheques;
- d) Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas;
- e) Entidades que se dedican a factoraje;
- f) Entidades que se dedican al arrendamiento financiero;
- g) Almacenes generales de depósito;
- h) Otras que la legislación someta específicamente a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos;
- i) Las Cooperativas que realicen operaciones de ahorro y crédito, independientemente de su denominación;
- j) Las entidades autorizadas por el Ministerio de Gobernación para realizar loterías, rifas y similares, independientemente de la denominación que utilicen;
- k) Personas jurídicas sin fines de lucro, sin importar su denominación, que reciban, administren o ejecuten fondos del Estado y/o reciban o envíen fondos del o hacia el extranjero;
- l) Intermediarios de seguros a los que se refieren las literales b) y c) del artículo 80 del Decreto Número 25-2010, del Congreso de la República, Ley de la Actividad Aseguradora;

- m) Personas individuales o jurídicas que realicen las actividades siguientes:
 - i. Actividades de promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles;
 - ii. Actividades de compraventa de vehículos automotores, terrestres, marítimos o aéreos;
 - iii. Actividades relacionadas con el comercio de joyas, piedras y metales preciosos;
 - iv. Actividades relacionadas con el comercio de objetos de arte y antigüedades;
 - v. Servicios de blindaje de bienes de cualquier tipo y/o arrendamiento de vehículos automotores blindados.
- n) Contadores Públicos y Auditores que presten servicios relacionados con cualquiera de las actividades siguientes:
 - i. Administración de dinero, valores, cuentas bancarias, inversiones u otros activos. Actividades de contaduría y auditoría en general.
- ñ) Personas individuales o jurídicas que se dediquen a prestar servicios, por instrucciones y/o a favor de sus clientes o terceros, relacionados con cualquiera de las actividades siguientes
 - i. Actuación, por sí mismo o a través de terceros, como titular de acciones nominativas, socio, asociado o fundador de personas jurídicas;
 - ii. Actuación, por sí mismo o a través de terceros, como director, miembro del consejo de administración o junta directiva, administrador, apoderado o representante legal de personas jurídicas;
 - iii. Provisión de dirección física, para que figure como domicilio fiscal o sede de personas jurídicas.

Dependiendo del volumen de sus operaciones y atendiendo a la naturaleza de sus actividades, la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial (IVE), podrá transferir de grupo a las personas obligadas, según los incisos anteriores, lo cual se comunicará por medio de la notificación de

la resolución o bien de su publicación dos veces en un período de quince días, en el diario oficial y en otro de amplia circulación en el país.

2.22 Beneficiario final o adquirente real

Cualquier persona individual o jurídica que, directa o indirectamente, por sí misma o a través de interpósita persona, por virtud de contrato, convenio o de cualquier otra manera que a pesar de no ser el cliente directo de las persona obligada, es la persona quien resulta favorecida por la venta del producto o servicio que se realice. Según (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.23 Política de conocimiento del cliente

Es aquella que busca la identificación y verificación de la identidad del cliente, empleando para ello: documentos, datos e información confiable, con la finalidad de establecer su perfil económico-financiero, entender y en su caso, obtener información del propósito y naturaleza de la relación comercial. En virtud de dicha política las personas obligadas deberán establecer medidas de debida diligencia sobre sus clientes que les permitan conocer debidamente a los mismos y con ello determinar el nivel de riesgo que le representan. Según (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.23.1 Perfil del cliente

Es aquel que se determina al inicio de la relación comercial con los clientes, a través de la recopilación de información y documentación proporcionada por los mismos y permite monitorear su comportamiento transaccional. Según (SIB, Guía Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.23.2 Monitoreo Transaccional

Control y seguimiento de las operaciones realizadas por los clientes, en forma permanente o con cierta periodicidad (diario, semanal, mensual, etc.), el cual puede ser utilizando algún sistema automatizado o de forma manual. Según (SIB, Guia Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.23.3 Transacciones en efectivo

Es cualquier operación realizada por un cliente, en moneda nacional o extranjera representada en billetes y/o monedas acuñadas. Según (SIB, Guia Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.23.4 Reporte IVE-IRS

Reporte que las personas obligadas debe enviar a la Intendencia de Verificación Especial, de las transacciones en efectivo que un mismo cliente realice y que superen la cantidad de US\$10,000.00 o su equivalente en moneda nacional, ya sea en una o múltiples transacciones en el transcurso de un mes calendario.

La entrega de dicho reporte deberá ser en forma mensual dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente. En el caso de no realizar transacciones de este tipo durante el mes correspondiente deberá informarlo a la Intendencia de Verificación Especial. De acuerdo a (SIB, Guia Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, 2013)

2.24 Programas

“Según el artículo 19 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos. (2001) Las personas obligadas deberán adoptar, desarrollar y ejecutar programas, normas, procedimientos y controles internos idóneos para evitar el uso indebido de

sus servicios y productos en actividades de lavado de dinero u otros activos. Estos programas incluirán, como mínimo:

- a) Procedimientos que aseguren un alto nivel de integridad del personal y de conocimiento de los antecedentes personales, laborales y patrimoniales de los empleados.
- b) Capacitación permanente al personal e instrucción en cuanto a las responsabilidades y obligaciones que se derivan de esta ley. La capacitación también deberá abarcar el conocimiento de técnicas que permitan a los empleados detectar las operaciones que puedan estar vinculadas al lavado de dinero u otros activos y las maneras de proceder en tales casos.
- c) Establecimiento de un mecanismo de auditoría para verificar y evaluar el cumplimiento de programas y normas.
- d) La formulación y puesta en marcha de medidas específicas para conocer e identificar a los clientes.

Asimismo, las personas obligadas deberán designar funcionarios generales encargados de vigilar el cumplimiento de programas y procedimientos internos, así como el cumplimiento de las obligaciones que la presente ley impone, incluidos el mantenimiento y envío de registros adecuados y la comunicación de transacciones sospechosas e inusuales. Estos funcionarios servirán de enlace con las autoridades competentes. La Superintendencia de Bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial deberá velar por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo”.

2.25 Prohibición de cuentas anónimas

De acuerdo al artículo 20 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, (2001) cita: “En ningún caso podrán las personas obligadas mantener cuentas

anónimas ni cuentas que figuren bajo nombres ficticios o inexactos. En el caso de cuentas no nominativas, las personas obligadas deberán mantener el registro”.

2.26 Registro

Cita en artículo 21 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos. (2001) “Las personas obligadas deberán llevar un registro en los formularios que para el efecto diseñará la Intendencia de Verificación Especial de las personas individuales o jurídicas con las que establezcan relaciones comerciales o relacionadas del giro normal o aparente de sus negocios, sean éstas clientes ocasionales o habituales; asimismo de las operaciones que con ellas se realicen, particularmente en lo que se refieren a la apertura de nuevas cuentas, la realización de transacciones fiduciarias, arrendamiento de cajas de seguridad o la ejecución de transacciones en efectivo que superen el monto de diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda nacional.

Por otro lado, también deberán verificar fehacientemente la identidad, razón social o denominación de la persona, edad, ocupación u objeto social, estado civil, domicilio, nacionalidad, personería, capacidad legal y personal y personalidad de las personas a que se refiere el párrafo anterior. En caso de extranjeros, las personas obligadas deberán exigir la comprobación por medios fehacientes de su ingreso y permanencia legal en el país, así como su condición migratoria y cuando no sean residentes en el país así como si condición migratoria y cuando no sean residentes en el país, la identidad de la persona que los representará legalmente”.

2.27 Identidad de terceros

Cita en el artículo 22, de la Ley en Contra de Lavado de Dinero u Otros Activos. (2001) “Las personas obligadas deberán adoptar las medidas necesarias para obtener, actualizar, verificar y conservar la información acerca de la verdadera identidad de terceras personas, en cuyo beneficio se abra una cuenta o se lleve a cabo una transacción cuando exista duda acerca de que tales terceros puedan

estar actuando en su propio beneficio o, a la vez, lo hagan en beneficio de otro tercero, especialmente en el caso de personas jurídicas que no lleven a cabo operaciones comerciales, financieras o industriales en el país o en el país donde tengan su sede o domicilio”.

2.28 Comunicación de transacciones financieras sospechosas o inusuales

Cita el artículo 26 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos. (2001)
Las personas obligadas prestarán especial atención a todas las transacciones, concluidas o no, complejas, insólitas, significativas, y a todos los patrones de transacciones no habituales y a las transacciones no significativas pero periódicas, que no tengan un fundamento económico o legal evidente, debiendo comunicar inmediatamente a la Intendencia de Verificación Especial.

2.29 Obligación de informar

Cita el artículo 28 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos. (2001)
“Las personas obligadas deberán proporcionar a la Intendencia de Verificación Especial la información que ésta les solicite, en la forma y plazo establecidos en el reglamento, en relación a datos y documentación a que se refieren los artículos anteriores, para los propósitos de esta ley”.

Cuando los obligados a proporcionar la información no pudieren hacerlo dentro del plazo estipulado por la Intendencia de Verificación Especial, podrá solicitar una prórroga con la debida anticipación, explicando los motivos que la justifiquen y esta deberá resolverse antes de que concluya el plazo señalado originalmente”.

2.30 Exención de responsabilidad

Se exime expresamente de responsabilidad penal, civil o administrativa, y de cualquier tipo a las personas obligadas, sus propietarios, directores, gerentes, administradores, funcionarios, representantes legales y empleados debidamente

autorizados que hubieren proporcionado la información en cumplimiento de esta ley. Según (Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, 2001)

2.31 Procedimientos y sanciones

Las personas obligadas a que se refiere el artículo 18 de la ley, serán responsables por el incumplimiento de las obligaciones que ésta les impone, y serán sancionadas por la autoridad administrativa competente con multa de diez mil dólares (EUA\$10,000.00) a cincuenta mil dólares (EU\$50,000.00) de los Estados Unidos de América, o su equivalente en moneda nacional, atendiendo a la gravedad del hecho; además de tener que cumplir con la obligación omitida que hubiere dado lugar a la sanción en el plazo fijado por la autoridad competente, y sin perjuicio de las responsabilidades penales en que hubiere incurrido.

Tabla No.1 Escala régimen sancionatorio

LEY CONTRA EL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS		
ESCALA PARA EL RÉGIMEN SANCIONATORIO		
No.	INFRACCIÓN	SANCIÓN EU\$
1	Incumplimiento a lo establecido en el inciso a) del artículo 19 de la Ley.	10,000
2	Incumplimiento a lo establecido en el inciso b) del artículo 19 de la Ley.	10,000
3	Incumplimiento a lo establecido en el inciso c) del artículo 19 de la Ley.	10,000
4	Incumplimiento al artículo 20 de la Ley.	10,000
5	Incumplimiento en la actualización de los registros a que se refiere el artículo 23 de la Ley.	10,000
6	Incumplimiento a cualquier requerimiento de información por parte de la Superintendencia de Bancos, a través de la IVE, sea éste ocasional o periódico, de conformidad con el artículo 28 de la Ley.	10,000
7	Incumplimiento del primer párrafo del artículo 21 de la Ley, por no llevar los registros establecidos.	20,000
8	Incumplimiento del artículo 23 de la Ley por no conservar los registros a que se refiere.	20,000
9	Incumplimiento del registro diario a que se refiere el artículo 24 de la Ley.	20,000
10	Incumplimiento de comunicación de transacciones que deben reportarse como sospechosas, de conformidad con el artículo 26 de la Ley.	20,000
11	Incumplimiento de cualquiera de las medidas para conocer e identificar a los clientes, a que se refieren los artículos 19 inciso d); 21 segundo párrafo y 22 de la Ley.	25,000
12	Por no efectuar el nombramiento del oficial de cumplimiento o de quien haga sus veces, de conformidad con el último párrafo del artículo 19 de la Ley.	25,000
13	Cualquier otro incumplimiento no contemplado en la presente tabla.	10,000

Fuentes: Escala del régimen sancionatorio, acuerdo 43-2002 Superintendencia de Bancos –SIB- (2002)

2.32 La debida diligencia

Los sujetos obligados deben desarrollar políticas y procedimientos de debida diligencia, basadas en riesgo, enfocada en identificar o diagnosticar; medición y control; monitoreo y mitigación, considerado para ello medidas simplificadas, normales e incrementadas. Pueden aplicar medidas simplificadas de diligencia cuando identifiquen ámbitos de menor riesgo en sus clientes o usuarios. Asimismo, los sujetos obligados deben aplicar medidas reforzadas e incrementadas de diligencia cuando identifiquen ámbitos de mayor riesgo en sus clientes o usuarios.

En todos los casos los Sujetos Obligados deben asegurar los documentos, datos o información recopilada se mantengan actualizados y relevantes según su riesgo, mediante la realización de revisiones de los registros existentes, particularmente para las categorías de clientes de mayor riesgo. Cita (según la comisión Nacional de Bancos y Seguros de la Republica de Honduras).

2.33 Medidas esenciales de acuerdo a las recomendaciones del –GAFI-

Para la administración de los riesgos las personas obligadas en este caso Personas Obligadas No Financieras deben regirse a la Normativa de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo, así como las recomendaciones de expuestas por el Grupo de Acción Financiera Internacional –GAFI- las cuales establecen medidas esenciales que los países deben implementar para:

- “Identificar los riesgos, y desarrollar políticas y coordinación local;
- Luchar contra el lavado de activos; financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación;
- Aplicar medidas preventivas para el sector financiero y otros sectores designados;

- Establecer poderes y responsabilidades (por ejemplo, autoridades investigativas, de orden público y de supervisión y otras medidas institucionales;
- Mejorar la transparencia y la disponibilidad de la información de titularidad de beneficios de las personas y estructuras jurídicas; y
- Facilitar la cooperación internacional.” (Recomendaciones del GAFI 2012)

3. METODOLOGÍA

El presente capítulo contiene la metodología de investigación que se explica en detalle, de qué y cómo se hizo para resolver el problema de la investigación, relacionado con el diseño de un sistema para la administración del riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo en empresas de promoción inmobiliaria o compraventa de Inmuebles en el municipio de Guatemala, con base en matriz de riesgo.

El contenido incluye: La definición del problema; objetivo general y objetivos específicos; hipótesis y especificación de las variables; método científico, y las técnicas de investigación documental y de campo, utilizadas. En general, la metodología presenta el resumen del procedimiento usado en el desarrollo de la investigación.

3.1 Definición del problema

En Guatemala, las empresas del sector de bienes raíces que se dedican a la promoción inmobiliaria o compra venta de inmuebles, han tomado importancia en el periodo de 2013 a 2017, debido al crecimiento que éste, ha tenido en las inversiones en el ámbito internacional, nacional, obteniendo como resultado un riesgo en el mercado inmobiliario, la vulnerabilidad del sector permitiendo la entrada de estructuras criminales complejas, utilizándolo para el lavado de activos en sus diversas modalidades; todo lo anterior, aumenta la probabilidad de involucrarse en actos delictivos. Es por eso que están sujetas a reportar operaciones sospechosas, realizar procedimientos adicionales, a fin de fortalecer los controles, políticas internas, con el objeto de conocer a los clientes y proveedores.

En el caso específico de empresas dedicadas a bienes inmuebles, éstas deben de resguardar sus operaciones para evitar que estructuras criminales las utilice con el propósito de adquirir terrenos, casas, comerciales, para lavar dinero. Es necesario

la implementación de un mecanismo que alerte a las empresas o personas individuales, interesadas en obtener financiamiento, para que conozcan la procedencia de los activos con los cuales serán costeadas sus actividades, debido a que numerosas entidades adquieren bienes sin conocer su procedencia, estando propensas a obtener recursos que pueden ser de origen ilícito.

3.2 Objetivos

Los objetivos constituyen los propósitos o fines de la presente investigación, en la que se plantean objetivos generales y específicos.

3.2.1 Objetivo general

Formular un sistema para la administración del riesgo, con base en una matriz de riesgos de probabilidad e impacto, que permita prevenir el lavado de activos y financiamiento del terrorismo en empresas de bienes raíces en el municipio de Guatemala.

3.2.2 Objetivos específicos

- Definir criterios de medición de impacto, probabilidad del riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, con base en parámetros de clasificación.
- Evaluar el riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo determinar criterios de valoración, con base en operaciones de suma y producto, con el fin de determinar el efecto en la administración financiamiento de la misma.
- Determinar umbrales de tolerancia al riesgo, para establecer prioridades y acciones a seguir.

- Establecer el proceso de la matriz de riesgo, los criterios planteados, en la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, para mitigar el riesgo.

3.3 Hipótesis

Formulación de un sistema de administración de riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, previene un alto porcentaje de impacto financiero negativo.

3.3.1 Variable Independiente

Administración de riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo con base en una matriz de riesgos de probabilidad e impacto

3.3.2 Variables dependientes

- Criterios de medición de impacto de acuerdo a los niveles muy bajo, bajo, moderado, alto, muy alto; y probabilidad insignificante, leve, moderado, grave, catastrófico;
- Umbrales de tolerancia al riesgo para establecer prioridades en los programas de la política conozca a su cliente, conocer y capacitar a los empleados, contar con un oficial de cumplimiento, contar con supervisión interna y externa.
- Criterios para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo por medio de los programas de control interno y externos, contar con un oficial de cumplimiento.

3.4 Método científico

La presente investigación relacionada con la implementación de un sistema de administración del riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, en

empresas de promoción inmobiliaria o compra venta de Inmuebles en Guatemala, con base en matrices de riesgo. Siguiendo el proceso metodológico científico; se llevó a cabo el trabajo de campo respectivo con el propósito de realizar la comprobación de acuerdo a las siguientes fases:

3.4.1 Fase indagadora

Se recopiló información primaria y secundaria, teórica e investigativa enfocada al trabajo de campo, relacionada con matrices de riesgos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, así con del sector inmobiliario.

3.4.2 Fase demostrativa

Se analizó, se evaluó cada una de la información obtenida para obtener el resultado de la investigación.

3.4.3 Fase expositiva

En esta se presentan los resultados de la investigación sobre la implementación de un sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiero del terrorismo en el sector de bienes inmuebles de la ciudad de Guatemala.

3.5 Técnicas de investigación aplicadas

Las técnicas de investigación documental y de campo aplicadas en la presente investigación, se detallan a continuación:

3.5.1 Técnicas de investigación documental

Consistió en la revisión de fuentes bibliográficas obtenidas de libros, diccionarios, enciclopedias, tesis, páginas web, entre otras, para la construcción del marco teórico de la investigación. Las técnicas utilizadas fueron: fichas bibliográficas, de resumen, de citas, subrayadas, entre otras.

3.5.2 Técnicas de investigación de campo

En la investigación de campo se utilizaron técnicas de recopilación de información de fuente primaria y secundaria para fundamentar la investigación técnica y financiera, relacionada con la administración del riesgo en el sector de bienes raíces.

Las principales técnicas aplicadas fueron: la observación directa, entrevistas, análisis y aplicación de herramientas de evaluación, análisis de escenarios, entre otros.

4. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

El presente capítulo presenta los resultados de la investigación relacionados con el diseño de un sistema para la administración del riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo en empresa de promoción inmobiliaria o compra venta de inmuebles en el municipio de Guatemala, con base en matrices de riesgo.

4.1 Impacto en la economía

En el período de 2013 al 2017, es muy frecuente escuchar sobre los temas relacionados al Lavado de Activos o Lavado de Dinero, Financiamiento del Terrorismo, en cuantos a su influencia en actividades económicas, debido a que afecta indirectamente en el equilibrio macroeconómico, a través de desviaciones de los mercados, impactando en el bienestar social de la población, directamente en las finanzas de las empresa y hogares.

“El Lavado de dinero puede acrecentar la amenaza de inestabilidad monetaria, debido a la distribución inadecuada de recursos, ocasionada con la distorsión artificial de los precios de bienes y servicios”. Según Departamento de los Estados Unidos (2001)

La lucha para mantener un nivel de estandarización en el sistema económico es difícil, debido a que cada uno de los sectores que lo conforma es vulnerable a verse involucrados en procesos ilícitos, lo cual provoca una problemática desleal o en desventaja, debido a que se fijan poderes adquisitivos altos, difíciles de cubrir, desarrollando más problemas de pobreza, conflictos delincuenciales al país.

Uno de los sectores más controlados y supervisados es el sistema financiero. De acuerdo a los altos índices de corrupción que se observa a nivel mundial y la vulnerabilidad de algunos sectores se han incorporados a la normativa de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo. Otras actividades como la compraventa,

promoción de inmuebles, venta de vehículos de lujo, joyas, hasta profesiones como los contadores públicos y auditores, deben de sujetarse a la normativa que les ayuda a prevenir y mitigar su riesgo.

Tabla No. 2 Algunos aspectos económicos y sociales negativos que deben considerarse en las actividades de LD/FT

CAUSA	EFEECTO	OBJETO
Contrabando	Al ocultar, reportar o declarar algunas actividades, éstas no serán tomadas para el cálculo del Producto Interno Bruto -PIB-	Evitar pagos de impuesto, afectando el recaudo para el cumplimiento de servicios mínimos para la población
Subfacturación de los productos		
Cobros de pagos por crimen organizado a Negocios y empresarios (Extorsión)	Inseguridad, falta de garantías	Baja inversión
Sobrevaloración de los bienes y servicios	Competencia desleal, alto poder de adquisición, incremento de pobreza	Facilitar el flujo de dinero ilícito
Corrupción	Afecta la prestación de servicios como la salud, educación, alimentación, vivienda, seguridad, justicia, la infraestructura del país	Mal uso del poder público para beneficio personal
Financiamiento ilícito	Donaciones ilegales, pagos por encima de los límites, proporcionar apariencias de bienestar y crecimiento económico.	Facilitar el flujo de dinero ilícito en lícito.
Inestabilidad Económica	Disminuye la generación de ganancias debido a que el fin no es la plusvalía sino proteger sus ingresos.	Falta de crecimientos económico
Debilitación del sistema financiero	Perjudica la estabilidad del sector financiero (riesgos de reputación, operacional)	Confianza y crecimientos económico del país
Debilitamiento del sector privado	La creación de empresas de cartón o fachada, empresas que se dedican a actividades ilícitas e ilegales	Facilita la mezcal de los fondos provenientes de actos ilícitos

Fuente: ACAMS 2014 (Asociación de Especialistas en Anti-Lavado de Dinero Certificados); Unidad de Información y Análisis Financiero, Suárez Soto, & Hurtado Cardona, 2014.

Dehesa, Guillermo.(2004) señaló que, además de lamentable e irrecuperable pérdida de tantas vidas humanas, los atentados tienen otras consecuencias negativas inmediatas sobre la economía, difícilmente cuantificables, aunque la experiencia muestra que estas últimas suelen tener una duración corta, a menos que se repitan dichos ataques.

Un ataque terrorista reduce la riqueza de un país, provocado por el destrozamiento de su stock de capital humano (los muertos, heridos); capital físico (las infraestructuras destruidas o dañadas); pero al mismo tiempo, tiende a aumentar el flujo que produce con dicho stock, es decir, aumentar la renta nacional, debido a la movilización de personas, abundantes medios públicos, privados, para aminorar sus efectos, con lo que aumenta la actividad productiva. Según (Dehesa, 2004)

4.2 Sector inmobiliario

El sector inmobiliario en Guatemala ha tenido realce en los años 2013 al 2017, es muy diversificado en los productos que puede ofrecer al comprador, en los cuales se puede mencionar: a) Proyectos de vivienda, como complejos de apartamentos, residenciales; b) Proyectos empresariales, como complejos de oficinas, bodegas, ofibodegas; c) proyectos de Centros Comerciales, entre otros.

4.3 Criterios de medición de impacto

Este criterio se basa en el conocimiento del entorno de la empresa que permite la adquisición de controles fuertes, permitiendo minimizar el riesgo para poder identificar, si existe alguna irregularidad; además cumplir con la obligación de reportar actividades que considere inadecuadas, como el conocimiento del empleado, la capacidad, responsabilidad del personal, los controles, mecanismos establecidos para la verificación y evaluación del cumplimiento, según la ley Contra el Lavado de Dinero y Otros Activos del decreto No. 67-2001, su reglamento acuerdo gubernativo No. 118-2002, modificado por el acuerdo 443-

2013, así como la ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo decreto 58-2005, reglamento de la ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo Acuerdo Gubernativo 86-2006.

4.4 Análisis y evaluación de la matriz de probabilidad e impacto del riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo en empresas de promoción inmobiliaria compraventa de inmuebles en Guatemala.

Es importante considerar el compromiso que los accionistas, directores, tengan en el cumplimiento de esta obligación, les permitirá estar asegurados con medidas dirigidas a la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, mediante la identificación de riesgos que les ayuden tomar decisiones adecuadas al utilizar de modo eficaz sus propios recursos.

- **Indicadores de medición de probabilidad**

Permitirá conocer la posibilidad de que ocurra algún evento en relación a la aplicación de la ley de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo, en las empresas dedicadas a la promoción, compra-venta de bienes inmuebles, para lo cual es necesario medir la posibilidad de acuerdo a las siguientes categorías: Muy improbable, improbable, posible, probable, prácticamente seguro, las cuales ayudarán a describir la probabilidad de ocurrencia del riesgo y determinar el nivel de seguridad de la empresa.

Tabla No.3 escala para probabilidad de ocurrencia

PROBABILIDAD		
NIVEL	PROBABILIDAD DE SUCESO	DESCRIPCIÓN
1	Muy improbable	Muy baja
2	Improbable	Baja
3	Posible	Moderada
4	Probable	Alta
5	Prácticamente seguro	Muy alta

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006),PriceWaterHouseCoopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

Tabla No.4 probabilidades del riesgo de conocimiento del empleado

Riesgo 1: Conocer a los trabajadores de la entidad, su integridad y conocimiento.

NIVEL	PROBABILIDAD DE SUCESO	RIESGO	DESCRIPCIÓN
1	Muy improbable	Muy baja	Que el empleado no cumpla con la presentación de antecedentes penales y policíacos.
2	Improbable	Baja	Que no se cuente con personal con estudios idóneos para los puestos asignados.
3	Posible	Moderada	Que no se cuente con un adecuado sistema de capacitaciones, cursos, charlas, diplomados para los empleados, que les permita estar actualizados.
4	Probable	Alta	Que los empleados no cuenten con conocimientos de la normativa, ni capacitaciones constantes, por lo menos una vez al año sobre los temas de lavado de activos y la presentación de tipologías a las que se puede estar expuesto el sector inmobiliario actual.
5	Prácticamente Seguro	Muy Alta	Que los empleados conozcan a cabalidad las políticas y controles establecidos e implementados dentro de la inmobiliaria o la entidad para poder identificar los casos generados por algún sistema de monitoreo y poder reportar al oficial de cumplimiento.

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006), PriceWaterHouseCoopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

El objetivo de la tabla de probabilidad del riesgo, es evaluar el impacto de algún evento que puede suceder en la empresa al no tener una adecuada política de conocimiento del empleado o cliente interno a través del análisis de la calificación de la probabilidad del riesgo, para definir las medidas correctivas que ayuden a la mitigación del riesgo, que pueda existir de acuerdo al giro del negocio.

Tabla No.5 probabilidad de conocimiento del cliente

Riesgo 2 : Identificar si se tiene un adecuado sistema para el conocimiento del cliente

NIVEL	PROBABILIDAD DE SUCESO	RIESGO	DESCRIPCION
1	Muy improbable	Muy baja	Contar con los datos generales y copia de documentos del futuro comprador
2	Improbable	Baja	Conocimiento real de los ingresos y egresos del cliente.
3	Posible	Moderada	Validar los datos proporcionados por cliente y verificar si existen referencias negativas en contra del futuro comprador.
4	Probable	Alta	Determinar si su actividad laboral de la cual genera sus ingresos es de alto riesgo, si son Personas Expuestas Políticamente.
5	Prácticamente Seguro	Muy Alta	Verificar si el cliente es vinculado o relacionados a listas negras existentes

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006),PriceWaterHouseCoopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

La tabla de probabilidad de conocer al cliente ayuda a considerar el impacto de la posibilidad que ocurra un evento en la empresa, al no contar con una adecuada política de conocimiento del cliente a través del análisis de calificación de acuerdo probabilidad del riesgo, para identificar, evaluar las medidas a considerar que ayuden a la prevención del riesgo, pueda desarrollar herramientas, políticas aptas para sus necesidades como empresa.

Tabla No.6 probabilidad del riesgo de la observancia del oficial de cumplimiento

Riesgo 3. Obediencia a las observaciones de la normativa por el oficial de Cumplimiento

NIVEL	PROBABILIDAD DE SUCESO	RIESGO	DESCRIPCION
1	Muy improbable	Muy baja	Que no realice los reportes los cuales tienen la obligación de presentar ante la Intendencia de Verificación Especial -IVE-
2	Improbable	Baja	Que no se cuente con contrales que permitan al Oficial de Cumplimiento, realizar sus tareas en el monitoreo de la inmobiliaria para poder determinar si se previene el riesgo de ser utilizadas en operaciones ilícitas
3	Posible	Moderada	Que no se cuente con un oficial de cumplimiento, con el conocimiento de la normativa LD/FT
4	Probable	Alta	Que no realice capacitaciones a los empleados para instruirse en cuanto a la Normativa de LD/FT, así como de comunicar sus objetivos para lograr el cumplimiento de sus funciones
5	Prácticamente Seguro	Muy Alta	Que cuente con las herramientas y el apoyo necesario por parte de los directivos para poder realizar sus funciones y poder cumplir con su cometido

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006), PriceWaterHouseCoopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

La presente tabla tiene como objeto conocer la posibilidad de detectar la ocurrencia del riesgo, con base en el cumplimiento a criterios de evaluación e independencia del oficial de cumplimiento, requerido por la normativa de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo en cuanto a reportar y controlar las transacciones dentro de la empresa.

Tabla No. 7 de probabilidad de riesgo de transacciones

Riesgo 4: Controlar el origen de las transacciones de pago en la empresa.

NIVEL	PROBABILIDAD DE SUCESO	RIESGO	DESCRIPCION
1	Muy improbable	Muy baja	Que las transacciones se realicen por medio de bancarización
2	Improbable	Baja	Que el cliente realice varios pagos en montos pequeños y que al consolidar la transacción completa genere una alerta.
3	Posible	Moderada	Que se efectuó un único pago en efectivo y que no se cuente con un sistema que brinde la alerta de transacciones sospechosas y darle el seguimiento respectivo.
4	Probable	Alta	Que no se realicen revisiones y reportes de transacciones inusuales, sospechosas y transacciones mayores a US \$10, 000,00, en efectivo. Como medida de obligación a reportar
5	Prácticamente Seguro	Muy Alta	Que no se realicen estudios socioeconómicos de los clientes para determinar su capacidad de pago, para optar al endeudamiento

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006), PriceWaterHouseCoopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

El objetivo de la tabla de impacto es evaluar un posible evento que pueda ocurrir al no contar con una adecuada política de conocimiento de las transacciones que la empresa recibe y realiza, a través del análisis de la calificación de la probabilidad del riesgo, puede disminuir aplicando medidas correctivas que ayuden a mitigación del riesgo, existente en el negocio.

Tabla No.8 de probabilidad del riesgo de los programas en el departamento de auditoria

RIESGO 5. Desarrollar controles adecuados para la prevención y cumplimiento de programas y normas relacionadas al lavado de dinero y financiamiento del terrorismo

NIVEL	PROBABILIDAD DE SUCESO	RIESGO	DESCRIPCION
1	Muy improbable	Muy baja	Que no se cuente con un equipo de personas encargadas del área de auditora de riesgo, enfocados en lavado de dinero y financiamiento del terrorismo
2	Improbable	Baja	Que no se cuente con una revisión y una adecuada supervisión de reportes, de transacciones inusuales o sospechosa de los rubros de caja y bancos; cuentas por cobrar, inversiones.
3	Posible	Moderada	Que no se desarrollen planes de evaluación del cumplimiento de la normativa que ayude a facilitar las funciones del oficial de cumplimiento
4	Probable	Alta	Que no se tengan controles y políticas sobre la prevención del LD/FT, así como no contar con los recursos tecnológicos que le permitan realizar su trabajo.
5	Prácticamente Seguro	Muy Alta	Que no se tengan registros de expedientes conforme a los requerimientos mínimos por la ley de LD/FT de los datos de cliente, para poder manejar un perfil.

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006), PriceWaterHouseCoopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

El objetivo de la tabla de impacto es tener una adecuada política de conocimiento de la supervisión e implementación de procedimientos y programas que la empresa realiza para su control y resguardo del riesgo a través del análisis de la

calificación de la probabilidad del riesgo, definir las medidas correctivas que ayuden a la mitigación del riesgo, requiera el cumplimiento de normativa.

- **Impacto del riesgo**

La siguiente matriz nos ayuda a evaluar el efecto o daño que pueden causar los sucesos que se evaluaron con anterioridad, en las empresas de promoción y compra venta de bienes inmuebles.

Tabla No.9 medición de impacto

IMPACTO	
NIVEL	IMPACTO RELATIVO
1	INSIGNIFICANTE
2	LEVE
3	MODERADO
4	GRAVE
5	CATASTRÓFICO

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006), PriceWaterHouseCoopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

Esta tabla ayudara a determinar el nivel e impacto del daño que ocasiona el no contar con medios, sistemas que ayuden a conocer y detectar el riesgo dentro de las empresa de bienes raíces, así como a medir el conocimiento, compromiso que tienen los empleados, directivos, sobre el cumplimiento de la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo en el municipio de Guatemala.

Tabla No. 10 medición impacto de política conocer al empleado

Objetivo: Política de conocimiento del empleado

RIESGO		UNIDADES DE MEDICIÓN
No haber realizado un correcto procedimiento de contratación de acuerdo a las políticas de la entidad, para el conocimiento del empleado y referencias de anteriores empleos, que no se apliquen los controles de mitigación de los riesgos a los que está expuesto el negocio de acuerdo a su giro comercial.		Clasificación de currículum Vitae, de personas con experiencia e integridad. Artículo 19 Ley Contra el Lavado de Dinero y Artículo 10 de su reglamento
NIVEL	IMPACTO RELATIVO	MEDICIONES
1	Insignificante	Que en el expediente del empleado le falte algunos requisitos de documentación, pero no de suma necesidad.
2	Leve	Que se contrate a una persona con estudios, pero sin mucha experiencia pero con buenas recomendaciones y se capacite para el puesto.
3	Moderado	Que el personal no sea capacitado con regularidad, sobre tema de LD/FT y tipologías, pero que tenga leve conocimiento de las leyes y riesgos a las cuales el negocio se encuentra expuesto.
4	Grave	No contar con mano de obra calificada y no se pueda dar seguimiento a los clientes y que no aplique de manera adecuada los controles para mitigar los riesgos del giro del negocio.
5	Catastrófico	Que se contrate a personal sin tomar en cuenta su reputación, integridad, experiencia en cuanto a conocimientos sobre el giro del negocio y no haber realizado un proceso de contratación del empleado adecuado.

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006), PriceWaterHouseCoopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

El impacto que provoca este objetivo, determina un aspecto importante en la medición del riesgo dentro de la empresa ya que el equipo con que se trabaja debe de estar capacitado, formado de acuerdo a las necesidades y exigencia demandada para poder llevar a cabo un adecuado plan de prevención.

Tabla No.11 de medición de impacto conocer al cliente

Objetivo: Desarrollar la política de conozca a su clientes

RIESGO		UNIDADES DE MEDICIÓN
No Identificar al cliente correctamente, no crearle un expediente que tenga los datos generales e información de importancia para poder realizarle un perfil, y poderlo clasificar dentro de una categoría de cliente por el tipo de riesgo que pueda representar.		La Política de conozca a los clientes Artículo 19 de la Ley Contra el Lavado de Dinero y Artículo 12 de su reglamento
NIVEL	IMPACTO RELATIVO	MEDICIONES
1	Insignificante	Que no tengan un expediente solo con el formulario de inicio de relaciones para las personas obligadas del sector inmobiliario, que le permita definir los procedimientos que le ayuden a la clasificación de clientes. Pero que si se le tenga creado un perfil con la información esencial.
2	Leve	Contra con un registro y expediente completo, para verificar si se cumple con el tener los datos generales y completos del cliente, que le ayuden a conocer su actividad y capacidad de adquirir el bien.
3	Moderado	Verificar que el cliente sea real, así como comprobar que cumpla con todos los requisitos que aseguren su existencia. Y no estar haciendo un negocio con un testaferro.
4	Grave	Que se tengan relación con un clientes que sea familiar Personas Expuestas Políticamente, que pueda tener un cargo público, y que este expuesto en listas negras y no a ver detectado el caso.
5	Catastrófico	Que el perfil del cliente no cuente con información verificada, corroborada, por la empresa, esto provocara revisiones u sanción por parte del ente supervisor-IVE-

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006),PriceWaterHouseCoopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

Esta evaluación permite visualizar el daño que causa o puede acusar el no aplicar la políticas y procedimientos adecuados para la administración del riesgo en la empresa, en cuando al conocimiento del cliente ya que de este se originan los ingresos de la misma. Debido a que esté es un punto clave, en la materia de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, al conocer el comportamiento del cliente se puede identificar en el momento que se sale de su comportamiento atípico o normal, por lo que genera señales de alerta.

Tabla No.12 medición de impacto contra con una persona encargada del cumplimiento de la normativa.

Objetivo: Contar con un oficial de cumplimiento

RIESGO		UNIDADES DE MEDICIÓN
Que no se cuente con un oficial de cumplimiento o una persona encargada del monitoreo del cumplimiento de los programas y procedimientos en cuanto a la prevención de la Ley contra el lavado de dinero u otros activos, y financiamiento del terrorismo dentro de la empresa.		Ley contra el lavado de dinero u otros activos y su reglamento, ley contra el financiamiento del terrorismo.
NIVEL	IMPACTO RELATIVO	MEDICIONES
1	Insignificante	Que se tengan programas adecuadamente para la aplicación de procedimientos de evaluación, así como las tareas que se deben realizar por medio del personal, pero éstos deben de ser a justados a medida para su efectividad.
2	Leve	Que la persona que es nombrada para dar cumplimiento a la normativa no cuente con personal con conocimiento del tema. Pero que se le instruya.
3	Moderado	Que no se cuente con personal capacitado y familiarizado con el conocimiento de los programas existentes en la empresa, para poder llevar una adecuada administración del riesgo.
4	Grave	Que no se cuente con una persona nombrada como oficial de cumplimiento
5	Catastrófico	Que se identifiquen transacciones sospechosas y no darle el seguimiento adecuado por la falta de conocimiento, así con no reportarla por el oficial de cumplimiento, a la intendencia de verificación especial –IVE-

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006), PriceWaterHouseCoopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

Permite establecer el impacto que ocasiona el no tener conocimiento de información con la que la empresa deberá tener y reportar en ciertos periodos de tiempo, por el oficial de cumplimiento lo que ocasiona sanciones administrativas y desembolso monetarios a la empresa.

Tabla No.13 medición de impacto

Objetivo: Prevenir y medir el riesgo de las transacciones sospechosas de la empresa

RIESGO		UNIDADES DE MEDICIÓN
Controlar el origen de las transacciones de pago que entran en el flujo monetario de la empresa mayores o iguales a US\$10,000.00 dólares o su equivalente en moneda nacional		Ley contra el lavado de dinero u otros activos y su reglamento, Ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, recomendaciones de -GAFI-
NIVEL	IMPACTO RELATIVO	MEDICIONES
1	Insignificante	Que las operaciones se realicen por medio del sistema de bancarización
2	Leve	Que no cuente con una persona que monitoreo las transacciones de pago dentro de la empresa, pero que dentro de sus controles se determinen un registro que le permita identificar los movimientos
3	Moderado	Que el sistema que se implemente para la de detección de operaciones sea inadecuado
4	Grave	Que se realicen pagos simultáneos con montos pequeños durante el mismo día, y al integrar la operación sume más de US\$ 10,000.00 y no se no se realice el seguimiento adecuado.
5	Catastrófico	Que no se identifiquen transacciones mayores de us \$10,000.00 dólares americanos o su equivalente a la moneda nacional en efectivo y que esa práctica sea común en la empresa. Por una inadecuada política de umbrales que le permita medir su riesgo.

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006),PriceWaterHouseCoopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

El impacto que ocasiona un inadecuado sistema de monitorio de transacciones sospechosas, y la falta de umbrales a la tolerancia del riesgo en cuanto al efectivo o flujo de dinero que entra y sale de la empresa.

Tabla No.14 medición de impacto

Objetivo: Contar con una sección de creación y evaluación de programas para la prevención del LD/FT

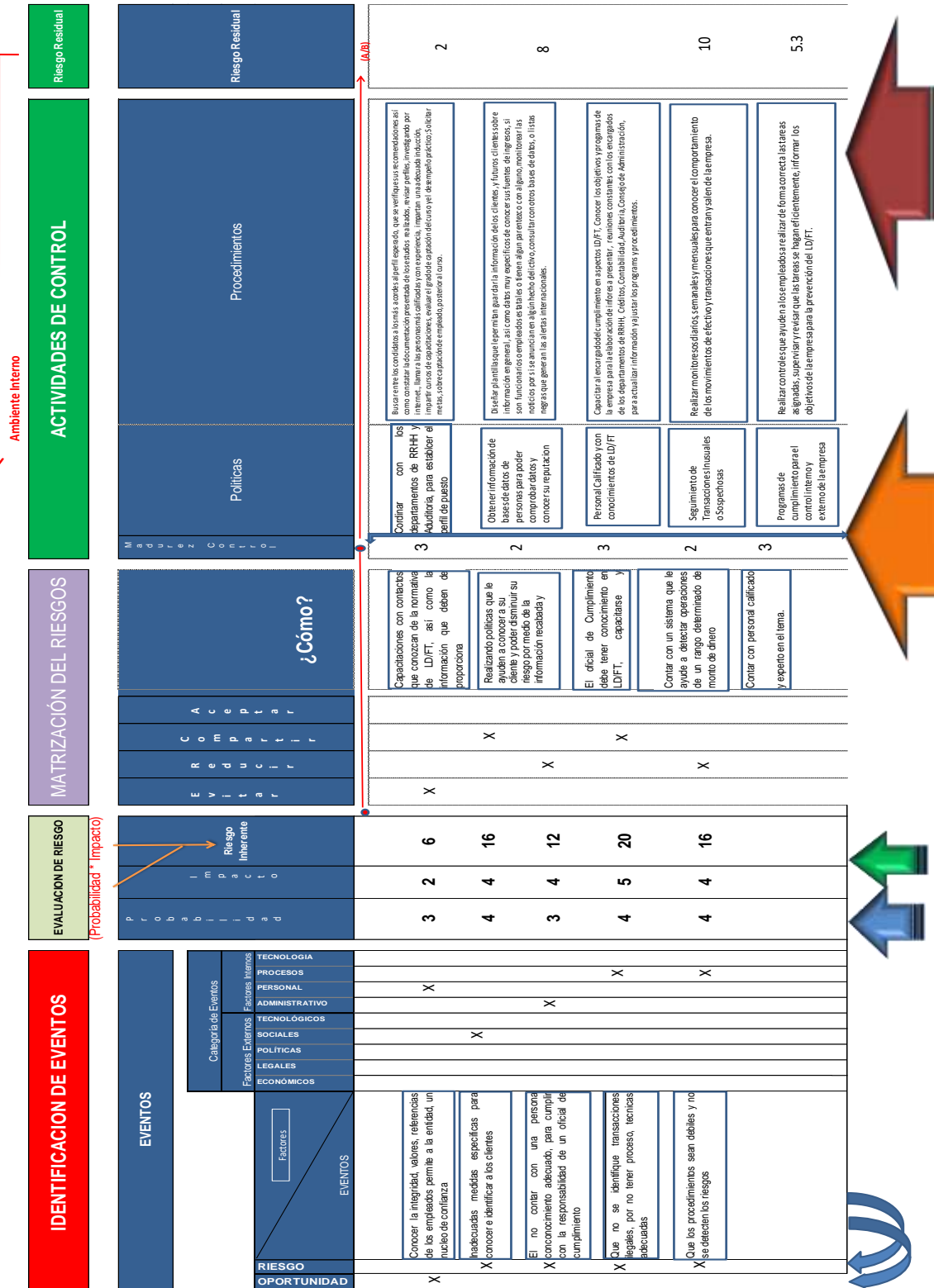
RIESGO		UNIDADES DE MEDICIÓN
Inexistencia de una área dentro del departamento de auditoría que pueda desarrollar programas adecuado para el control de LD/FT		Ley contra el lavado de Dinero u otros activos y su reglamento, recomendaciones de –GAFI-
NIVEL	IMPACTO RELATIVO	MEDICIONES
1	Insignificante	Que los programas no se conozca adecuadamente
2	Leve	Que el departamento de auditoría no adecue la creación de procedimientos a medida de la empresa
3	Moderado	Que no se cuente con personal adecuado para poder desarrollar y vigilar los procedimientos elaborados
4	Grave	Que no se existan programas que le ayuden a detectar incumplimientos en la normativa de LD/FT
5	Catastrófico	Que no se apoye al oficial de cumplimiento con los controles y programas que permitan la mitigación del riesgo

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006), PriceWaterHouseCoopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

El impacto que ocasiona el no contar con un departamento que se encargue de desarrollar programas, procedimientos, supervisión y vigilancia dentro de la empresa puede causar una inadecuada administración del riesgo lo cual lo pone en un nivel de alto a la vulnerabilidad de ser objeto utilizado.

4.5 Presentación de la matriz del estudio realizado

Gráfica No. 2 Matriz de administración del riesgo, probabilidad e impacto de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, en el sector inmobiliario, en la ciudad de Guatemala



4.5.1 1 Análisis de la matriz

Como se puede observar en la matriz, la ponderación se determinó de acuerdo a los criterios de valoración.

- a) Probabilidad:** se determinó la ocurrencia del riesgo el cual se basa en la medición de valoración que corresponde de 1 a 5, dando como resultado, riesgo alto con una ponderación de 4, tres de cinco eventos evaluados, moderada con una ponderación de 3, dos de los cinco eventos evaluados.
- b) Impacto:** es el resultado de un evento en este caso se puede observar que el impacto que se tiene al evaluar es de leve con una ponderación de 2, grave con ponderación de 4, catastrófico con una ponderación de 5.
- c) Riesgo Inherente:** es el riesgo que toma una entidad en ausencia de acciones por parte de la dirección para reducir la probabilidad de ocurrencia e impacto, se obtiene del valor de la probabilidad por el valor de impacto.

Tabla No.15 evaluación de riesgo

EVALUACIÓN DEL RIESGO						
NIVEL	EVENTO	PROBABILIDAD		IMPACTO		RIESGO
		RIESGO	VALOR (1)	IMPACTO RELATIVO	VALOR (2)	INHERENTE (V1*V2)
1	Conocer la integridad, valores, referencias de los empleados permite a la entidad, un núcleo de confianza	Moderada	3	Leve	2	6
2	Inadecuadas medidas específicas para conocer e identificar a los clientes	Alta	4	Grave	4	16
3	El no contar con una persona conocimiento adecuado, para cumplir con la responsabilidad de un oficial de cumplimiento	Moderada	3	Grave	4	12
4	Que no se identifique transacciones ilegales, por no tener proceso, técnicas adecuadas	Alta	4	Catastrófico	5	20
5	Que los procedimientos sean débiles y no se detecten los riesgos	Alta	4	Grave	4	16

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006), PriceWaterHouseCoopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

- d) **Control de madurez:** se mide a través de ponderaciones, optimista (5); administrado (4); definido (3); repetible (2); inicial (1); en este caso se determinó que la valoración de control es definido con valor de 3 y repetible con valor 2.
- e) **Riesgo residual:** este se obtiene de acuerdo al resultado del riesgo inherente dividido por la valoración de la madurez de control, dando como resultado el riesgo residual.

Tabla No.16 evaluación de riesgo residual

<i>RIESGO RESIDUAL</i>				
<i>NIVEL</i>	<i>EVENTO</i>	<i>RIESGO INHERENTE (V1*V2) A</i>	<i>MADUREZ DE CONTROL B</i>	<i>RIESGO RESIDUAL A/B</i>
1	Conocer la integridad, valores, referencias de los empleados permite a la entidad, un núcleo de confianza	6	3	2
2	Inadecuadas medidas específicas para conocer e identificar a los clientes	16	2	8
3	El no contar con una persona conocimiento adecuado, para cumplir con la responsabilidad de un oficial de cumplimiento	12	3	4
4	Que no se identifique transacciones ilegales, por no tener proceso, técnicas adecuadas	20	2	10
5	Que los procedimientos sean débiles y no se detecten los riesgos	16	3	5.3

Fuente: Elaboración propia (2017), con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso (2006), Price Water House Coopers, auditores internos, Gestión de Riesgo Corporativos marco integrado.

El impacto que tienen los posibles riesgos a los cuales se encuentran vulnerables, debido a la poca o falta de aplicación de políticas y procedimientos, dentro de las empresas; a continuación se puede ver el efecto de la aplicación de la matriz en el mapa de calor de acuerdo a la probabilidad e impacto del riesgo.

Gráfica N.3 Mapa de calor de impacto y probabilidad de la matriz de riesgos

IMPACTO	5	MEDIO	ALTO	ALTO	CRITICO*	ALTO
	4	BAJO	MEDIO	ALTO *	ALTO **	CRITICO
	3	BAJO	MEDIO	MEDIO	ALTO	ALTO
	2	BAJO	BAJO	MEDIO*	MEDIO	ALTO
	1	NULO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO
		1	2	3	4	5
		PROBABILIDAD				

Fuente: Elaboración propia (2017) con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso

La política conocer al empleado, se encuentra en un nivel medio, la política de conocer al cliente en Alto, el de tener un oficial de cumplimiento Alto, en el control de transacciones es, muy alto o crítico, en el desarrollo de programas y el departamento de auditoria, es alto.

Gráfica N.4 Matiz del riesgo residual

IMPACTO	5	5	10	15	20 *	25
	4	4	8	12*	16 **	20
	3	3	6 *	9	12	15
	2	2	4	6	8 ^r	10 ^r
	1	1	2 ^r	3	4 ^r	5 ^r
		1	2	3	4	5
		PROBABILIDAD				

Fuente: Elaboración propia (2017) con base en la elaboración de matrices de riesgo, unidad de auditoría interna, servicio administrativo del gobierno de Valparaíso

El riesgo residual es aquel que sigue en esa condición, después de que la dirección haya llevado a cabo una acción para modificar la probabilidad o impacto del riesgo.

La matriz del riesgo residual fue valorada en intervalos de 1 al 5, con una valoración máxima de 25, mínima de 1, teniendo como resultado, en el evento de conocimiento del empleado 2, conocimiento del cliente 8, oficial de cumplimiento 4, control de transacciones 10, departamento de auditoría y desarrollo de programas 5. Asimismo se puede observar la evaluación del riesgo inherente

donde la valoración para la política conocer al empleado es 6, política conocer al cliente y el departamento de auditoría es 16, el oficial de cumplimiento es 12, control de transacciones es 20, estas valoraciones son los resultados de la matriz de riesgos.

Cabe indicar que, hay empresas que tienen procesos robustos, pero por la falta de aplicación o educación de los trabajadores sobre el tema, no se cumple con los objetivos, y en la mayoría no se cuenta con ambos, por lo debe de ser un compromiso por parte de los dueños, los consejos de administración y los empleados en conocer y aplicar políticas que les ayude a la prevención de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo en la entidad, debido a que de esto depende el progreso adecuado de la misma.

4.6 Identificación de tipología

Las tipologías son formas o maneras que se utilizan para representar las actividades, operaciones y transacciones, que se desarrollan en forma aparentemente normal y legal de algo que no lo es.

A continuación se ejemplifica una manera de cómo se utiliza el sector inmobiliario en el lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, de una forma aparentemente normal.

4.6.1 Lavado de activos a través de actividades comerciales/compra de apartamento

a) Descripción genérico:

En el presente caso se expone la situación de joven que tiene sospechas que es objeto de investigación por sus múltiples negocios y por la vinculación de familiares ligados a proceso por lavado de dinero, desea adquirir un lujoso apartamento en una zona exclusiva de la ciudad. Para lo cual desea un

intermediario (empresa creada en Panamá) que deberá de realizar la compra directa del inmueble.

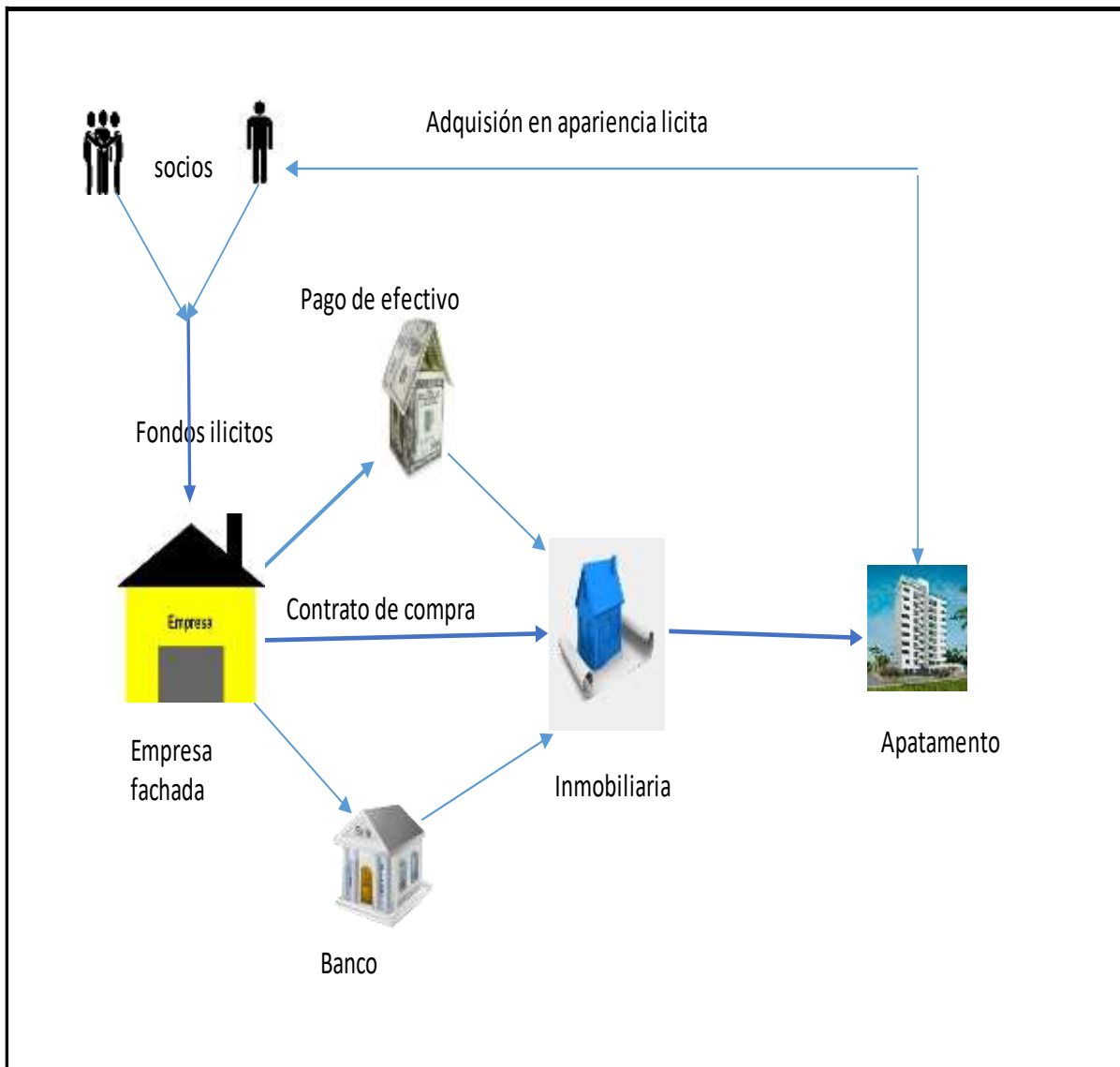
b) Señales de alerta:

- Movimientos financieros que no demuestran ser resultados de negocios normales
- Constitución de empresa panameña
- Señales exterior de riqueza

c) Descripción del caso:

Se realiza la gestión para la constitución de la empresa en Panamá, con todos los requisitos de la normativa de ese país, y se procede a la negociación de compra venta del bien. El apartamento fue adquirido por la empresa "XY" de origen panameño con el objeto de comercializar valores accionarios, así como comercialización de productos varios para abastecer tiendas a bajos costos. Los datos de la empresa fueron proporcionados a la inmobiliaria para la gestión de compra, los pagos se realizaron de forma normal por medio de transferencias hechas por la empresa Panamá y por abonos en efectivo. Los familiares del joven le proporcionan dinero para la constitución de la empresa.

Gráfica 5: Esquematización de tipología de una actividad de compra de un inmueble por medio de una empresa ilícita



Fuente: Elaboración propia (2017), con base en tipologías regionales de GAFISUD

4.7 Aplicación práctica

En esta parte se lleva a cabo el desarrollo demostrativo de la aplicación de la prevención en materia de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo, en el Sector Inmobiliario.

4.7.1 Desarrollo de la aplicación de la normativa de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

Con fines ilustrativos de la aplicación práctica para la aplicación de matrices de riesgo para la prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismos, se presenta el presente caso:

- **Construcción de Casas**

La empresa Constructora Cedro Alto, S.A. crea un sector exclusivo de casa, dentro de las zonas céntricas del municipio de Guatemala, el proyecto cuenta con casas tipo “Cayala” las cuales constan de dos niveles y son hechas con acabado de lujo; la empra construyó 35 casas ubicadas en 2 1/2 manzanas, cuenta con muros perimetrales, garita principal, parque, un club social y deportivo, en la construcción de estas casas se invirtió un total de Q 24,500,450.00. Se estima una utilidad neta del 40% del proyecto.

Costo unitario por casa

Total de construcción	<u>Q 24,500,450.00</u>
Total de casa construidas	35
Costo unitario de casa construida	Q 700,013.00
Precio de Venta	Q 980,018.00

- **Venta de Casas**

Durante el año se vendieron 18 casas a un precio de Q 980,018.00 cada una.

De las cuales 12 se vendieron al crédito por un total de Q 11,760,216.00, de los que se recibe el 20% de anticipo o reserva para un total de Q 2,352.043.20, el financiamiento de las casa se realiza con dos bancos del sistema financiero.

Se venden seis casas al contado por un total de Q 5,880,108.00.

Cuadro 1. Registro de los ingresos por venta de inmuebles

Concepto	Condiciones		
No. de casa 35			
Costo de casa	Q	700,013.00	
Precio de venta	Q	980,018.00	
Inversión	Q	24,500,450.00	
Utilidad estimada 40%	Q	9,800,180.00	
		Ventas	
		Contado Q	Crédito Q
			Anticipo 20% Q
Bancos (ingresos por venta)		5,880,108.00	11,760,216.00
Costo de venta		4,200,078.00	8,400,156.00
Clientes contado		5,880,108.00	
Cuentas por cobrar (financiado)			11,760,216.00
Utilidades obtenidas		1,680,031.20	3,360,062.40
Inversión a nuevos proyectos 60% de las utilidades		1,008,018.72	2,016,037.44

Elaboración Propia (2017)

Procedimientos de control que deben realizar las empresas como observancia en la prevención de los requerimientos mínimos de la normativa de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo. Como punto principal del negocio, los involucrados en este punto son el equipo de alta dirección, todas las líneas de negocio y venta:

- En el momento que se inicia la relación de la compra del inmueble, la inmobiliaria, el agente inmobiliario o bien en administrador de la empresa, debe de iniciar a perfilar al cliente, realizar un estudio socioeconómico del interesado, llenar el formulario Persona Obligada Régimen Especial - PORES- Formulario para la Creación del Expediente del Cliente, Persona Individual o Jurídica IVE-RE-23. Verificar si son Personas Expuestas políticamente, o bien si son familiares de una de ellas, verificar que no se

encuentren en listados de búsquedas internacionales, personas vinculadas a una actividad delictivas, personas con procesos penales iniciados, etc.

- Este debe de ser el primer filtro para prevenir del riesgo en cuanto a conocer al cliente, y cumple con lo expuesto en la ley.
- Las entidades conocen el segmento de mercado al que se dirigen, para lo cual deben tener la certeza que las personas que son sus clientes potenciales tengan la capacidad de pago y un perfil adecuado para calificar.
- Las entidades no deben de suponer, si no deben confirmar los datos de las personas que forman parte de sus clientes formando un expediente completo y de datos verídicos, así como debe realizar la clasificación adecuadas de acuerdo de sus clientes.
- En el caso que se encuentren clientes con perfiles no coincidente entre su comportamiento económico puede que se corra el riesgo de ser utilizados para el lavado de dinero.

Al no contar con una adecuada administración de información de los clientes, en el momento de iniciar una relación de negocios, puede causar que no se identifique el riesgo en las ventas, en el momento del pago del bien, el dinero ilícito se incorpora en el flujo económico normal dando como resultado el blanqueo o lavado de dinero, de acuerdo al ejemplo en desarrollo se estima que dos de las ventas al contado, se consideran como transacciones sospechosas.

Cuadro 2. Venta de casa al contado con transacciones sospechosa

Concepto		
Casas vendidas		2
Costo de casa	Q	700,013.00
Precio de venta	Q	980,018.00
Utilidad 40%		
		Ventas
		Contado Q
Bancos		1,960,036.00
Costo de venta		1,400,026.00
Anticipo o reserva		280,005.20
Ventas 80%		1,120,020.80
Utilidades obtenidas		560,010.40
Inversión a nuevos proyectos 60% de las utilidades		168,003.12

Elaboración propia (2017)

Al confirmar que el dinero proveniente de esta venta es de fuentes ilícitas, las consecuencias financieras y económicas que afectan la entidad es la recuperación de la inversión en 5.7% de la ventas, se crea incertidumbre en los compradores del proyecto, puede generar pérdida de la inversión total por la falta de confianza de los clientes, el riesgo de reputación se ve afectado.

De acuerdo a la normativa de la ley de lavado de dinero u otros activos, en el artículo 19, programas: indica que las personas obligadas deberán adoptar, desarrollar y ejecutar programas, procedimientos y controles internos, para evitar su mal uso, dichos programas incluirán, como mínimo:

- Procedimientos que aseguren un alto nivel de integridad del personal y de conocimiento de los antecedentes personales, laborales y patrimoniales de los empleados.

- El capacitar en el conocimiento de técnicas que permitan a los empleados detectar las operaciones que puedan estar vinculadas al lavado de dinero u otros activos y las maneras de proceder en tales casos.
- Actualizar los registros que permitan la reconstrucción de las transacciones que superen el monto señalado, que son transacciones mayores o iguales a los US\$10,000.00 o su equivalente en moneda.

Estas observancias son de acuerdo a los artículos 19 literales a,b,c, 20 y23. De la ley de Lavado de Dinero u Otros Activos, para lo cual establecen sanciones de US \$10,000.00 por infracción.

El no cumplir con llevar los registros y el resguardo de estos, la Intendencia de Verificación Especial puede llegar a sancionar con US\$20,000.00, entre otros incumplimientos de acuerdo al artículo 21 y 23 de la ley.

Lo anterior ayuda a comprender la importancia de conocer la vulnerabilidad del sector inmobiliario en el desarrollo de actividades ilícitas, al no conocer y aplicar los requerimientos mínimos de la normativa.

El efecto monetario que causa el no llevar un registro adecuado de las operaciones de la entidad provoca un riesgo de incumplimientos de la norma de Lavado de Dinero, así como el riesgo de contaminación de la cartera de clientes, se puede contar con clientes buenos que se califican con A, pero al no llevar un control y filtros estrictos, puede que no se detecte un cliente con una calificación inadecuada; las utilidades, flujos de dinero combinados, se ven afectados por la mezcla de procedencia del dinero, la inversión y recuperación se puede tornar difícil; se puede transferir el riesgo a terceros o en ocasiones se comparte, esta situaciones afectando los capitales de las empresas y por consiguiente la economía del país.

CONCLUSIONES

1. Se confirma la Hipótesis que versa sobre la necesidad de formulación de un sistema de administración de riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, en empresas de bienes raíces en el municipio de Guatemala, con base en una matriz de riesgo de probabilidad e impacto, para la disminución riesgo al que se encuentra expuesto.
2. El objetivo de la definición de criterios, medición de impacto y probabilidad, ayuda a conocer las debilidades de la administración de riesgo de la entidad, y determinar el alto grado al que está expuesto.
3. Conocer la tolerancia del riesgo de la empresa, permite comprender la situación en la cual se desarrollan las operaciones, así como a manejar los riesgo que debe de reducir.
4. Conocer el desarrollo de la matriz de riesgo permite determinar el grado de exposición que las entidades tienen ante este, debido a que existen indicadores que se encuentra por encima del umbral de tolerancia, lo que indica que el riesgo es persistente.
5. Las empresas inmobiliarias, los promotores de compra venta de inmuebles, son expuesto al riesgo al no aplicar con precisión los requerido en el artículo 19 de la ley de lavado de dinero u otros activos, en cuanto al conocimiento del cliente, capacitación al personal en cuanto al tema de Lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, contar con un Oficial de cumplimiento, una supervisión interna y externa.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda la formulación de un sistema para la administración del riesgo de lavado de activos y financiamiento al terrorismo, en el sector inmobiliario por medio de matrices de probabilidad e impacto el cual ayuda a mitigar su riesgo.
2. Desarrollar y aplicar procesos, programas, tareas que ayuden a fortalecer los controles establecidos por la entidad, así como una adecuada supervisión y evaluación de los mismos.
3. Brindar un plan de desarrollo a los empleados de las empresas, capacitándoles acerca del riesgo del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, que les permita establecer alertas y tomar medidas preventivas y correctivas dentro de sus entidades, para disminuir el riesgo de reputación.
4. Contar con una adecuada difusión de información, entre las personas obligadas no financiera, de la ley contra el lavado de dinero y otros activos, ley para la prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, con el ente encargado de su vigilancia en cuanto a las obligaciones y deberes a cumplir.
5. Desarrollar políticas que ayuden al resguardo de la entidad y de las personas evitando el riesgo al que se puede estar expuesta.

BIBLIOGRAFÍA LIBROS

1. Cano, Miguel.; Lugo, Danilo. (2004). Auditoría Forense en la investigación criminal del lavado de dinero y activos. Bogota. Textos Universitarios.
2. Castellanos, W; Salom, M; Hurtado, A. (2014). Riesgo de lavado de activo y financiación de terrorismo en el sector inmobiliario. Unidad de Información de Análisis Financiero UIAF. Colombia. 53 páginas.
3. Congreso de la República de Guatemala. (1973). Código penal guatemalteco, decreto número 17-73
4. Congreso de la República de Guatemala. (2013). Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, decreto número 67-2001. Reformado por el decreto número 433-2013. Reglamento de la Ley contra el lavado de dinero u otros activos.
5. Congreso de la República de Guatemala. (2005). Ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, decreto número 58-2005
6. Fonprecon. (2007). Manual del sistema para la admiración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo-SARLAFT-. División administración financiera. Colombia.
7. Grupo de Acciones Financieras –GAFI- (2012). Estándares internacionales sobre la Lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y la proliferación. Las recomendaciones de GAFI
8. Hernández Sampieri, R.; Fernández Collado, C.; y, Baptista Lucio, P. (2014). Metodología de la Investigación. México. Sexta Edición. McGraw-Hill Interamericana.
9. IICA/CATIE. Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura. (1999). Redacción de Referenciar Bibliográficas: Normas Técnicas del IICA Y CATIE. Turrialba, Costa Rica. Biblioteca Conmemorativa Orton. 4ª. Edición

10. Lohol Calderón. Willians Geovany. P. (2013). Sistematización contable de una empresa Inmobiliaria Dedicada a la Urbanización de Lotes y a la Construcción de Casa. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas.
11. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas. Centro de Documentación Vitalino Girón Corado. (2001). Normas para la Elaboración de Bibliografías en Trabajos de Investigación. Licda. Dina Jiménez de Chang. 2ª. Edición.
12. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas. Escuela de Estudios de Postgrado. (2009). Guía metodológica para la elaboración del plan e informe de investigación de postgrado de Ciencias Económicas.
13. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas. Escuela de Estudios de Postgrado. (2009). Normativo de Tesis para optar al grado de Maestro en Ciencias.

BIBLIOGRAFÍA DE CONSULTAS ELECTRÓNICAS

1. Comisión Nacional de Bancos y Seguros. (2015). Debida Diligencia del Cliente- portal de prevención de lavado de dinero, Gobierno de Honduras. Obtenido de: pplaft.cnbs.gob.hn-debida-diligencia-del-cliente/
2. Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas. Organización de las Naciones Unidas (ONU). Obtenido de: www.un.org/es/sc
3. Chena. Pablo Ignacio; Amaretti, Leandro Tomas; y, Keilmayer, German. (2015) Guía para la construcción de matrices de riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, una propuesta en base a la experiencia de Argentina. Obtenido de: <http://docplayer.es/16467066-Diseno-de-matrices-de-riesgo-de-la-ft-pablo-chena-unidad-de-informacion-financiera-de-argentina.html>
4. Dehesa, Guillermo. (2004). Las consecuencias económicas de los ataques terroristas/ Edición. Obtenido de: <https://el país.com./diario/2004/>
5. Economía Empresarial, sujetos obligados a reportar operaciones sospechosas. Obtenido de: <http://www.ultimanoticias.com.uy/consultorio/conur050511.html>
6. El Cronista. (2012). El sector inmobiliario y las normas de lavado de dinero. Obtenido de <http://www.cronista.com/opinion/El-sector-inmobiliario-y-las-normas-de-lavado-de-dinero-20120425-0026.html>
7. El Periódico, AFP- Redacción (2017). Guatemala mejora calificación ante el foro global de OCDE. Guatemala. Obtenido de: <https://elperiodocp.com.gt/.../guatemala-mejora-calificacion-ante-el-foro-global-de-la-...>
8. Encabe. Evaluación del riesgo laboral. Obtenido de: rabfis15.uco.es/lvct/tutotial/1/.../Evaluación%20de%20Riesgo.htm

9. GAFILAT. (2016). Evaluación mutua. Obtenido de: <https://www.gafilat.org/index.php/bibliotecavirtual/miembros/guatemala/evaluaciones-mutuas-8/158-iem-guatemala-cuarteronda/file>
10. GAFILAT. (2015). Las recomendaciones del GAFI. Obtenido de: <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/FATF-40-Rec-2012-spanish.pdf>
11. GAFILAT. (2016). Recopilación de tipologías regionales de GAFILAT: 2009-2016. Obtenido de: www.gafilat.org/UserFiles/Biblioteca/Doc%20Interes/GAFILATTIPOLOGIA/RECOPILACION%20Tipologias%202010-2016.pdf
12. Grupo de Acciones Financieras –GAFI- (2012). Estándares internacionales sobre la Lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y la proliferación. Las recomendaciones de GAFI
13. Hernández Sampieri, R.; Fernández Collado, C.; y, Baptista Lucio, P. (2014). Metodología de la Investigación. Manuales de investigación aplicada. Obtenido de http://highered.mheducation.com/sites/1456223968/student_view0/manuales_de_investigacion_aplicada.html
14. León Lozano. Fredy Miguel. (2015). Gestión del riesgo matriz de riesgos SARLAFT. Obtenido de: www.antiriskn.com/congreso/wp-content/uploads/2015/05/fredy-leon-taller-matriz-de-riesgo-.pdf.
15. OCDE/GAFI Grupo de acción financiera internacional. (2012) Las recomendaciones del Gafi. Obtenido de: www.fatf.gafi.org/media/fatf/documents/.../pdfs/FATF-40-Rec-2012-spanish.pdf.

16. Soto Rivera, Luis A. (2014). CAMS (Asociación de especialistas en anti-lavado de dinero certificados). Consecuencias económicas y sociales del lavado de dinero. Obtenido de: www.lacordillera.net/index.php?option=
17. Senasa, Costa Rica. (2007). Instructivo para Identificar, Medir, Controlar y Monitorear los Riesgos Operacionales. Obtenido de. Criterios para la evaluación del riesgo por exposición- instituto [http://www.instht.es/inshtweb/.../criterios %20evaluación%20riesgo.pdf](http://www.instht.es/inshtweb/.../criterios%20evaluación%20riesgo.pdf)
18. Superintendencia de Bancos. (2002). Prevención de Lavado de Activos. Obtenido de: <http://www.sib.gob.gt/web/sib/lavadoactivos>.
19. Superintendencia de Bancos. (2013) Guía administración del riesgo de lavado de dinero u otros activos y de financiamiento del terrorismo. Obtenido de: [http:// www.sib.gob.gt/c/document_library/get_file?folderId=13854...](http://www.sib.gob.gt/c/document_library/get_file?folderId=13854...)
20. Unidad de Análisis Financiero UAF. Gobierno de Chile, asuntos internacionales –GAFILAT-. Obtenido de: www.auf.cl/asuntos/gafisud.aspx
21. Unidad de Auditoría Interna, Servicio administrativo del Gobierno de Valparaíso. (2006). Elaboración de Matrices de Riesgo. Obtenido de: <https://docslide.com.br/.../julio-2006-julio-2006-elaboracion-matriz-de-riesgos-unidad>.
22. Unidad de Información y Análisis Financiero-UIAF-; Suárez, L; Hurtado, A. (2014). La dimensión económica del lavado de activos. 42 páginas. Obtenido de: <https://www.uiaf.gob.co/?idcategoria=27743&download=y>
23. Uribe, Rodolfo. (2003). Cambio de Paradigmas Sobre el Lavado de Activos. Obtenido de: <http://www.cicad.oas.org/oid/new/information/...2003/LavadoActivos.htm>

24. Vela Caridad. (2012). Cómo Prevenir el Lavado de Activos en el Sector Inmobiliario Dra. Catalina Carpio, Obtenido de: <https://www.clave.com.ec/2014/12/03/como-prevenir-el-lavado-de-activo-en-el-sector-inmobiliario->
25. Zambrano Berendsohn. Mario. (2003). “Medición de riesgos financieros sistema financieros menos desarrollados”. Obtenido de: www.bvrie.gub.uy/local/File/JAE/2003/iees03j3250803.pdf
26. Zuluaga,J; Gonzalez.A; Godoy.H; Sanchez.A. (2012) Riesgos Sarlaft Obtenido de: <http://riesgosarlaft2012-ii.blogspot.com/p/matriz-de-riesgo-inherente-y-de-riesgo.html>

ANEXO 1

CUESTIONARIO DE ENTREVISTA A LOS PROMOTORES DE INMUEBLES

Cargo: _____ Fecha: _____

Objetivo: Determinar el conocimiento que se tiene en cuanto a la normativa de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo, para la prever el riesgo y dotar de herramientas que ayuden a minimizarlo.

Instrucciones: a continuación se presentan las siguientes preguntas, las cuales deben de contestar de forma clara y concisa.

1. Cuantos agremiados que pertenecen a la cámara se dedican a la promoción o compra venta de bienes inmuebles en el municipio de Guatemala.

2. ¿Cuáles son las principales entidades que se dediquen a la promoción y compra venta de bienes inmuebles en el municipio de Guatemala?

3. ¿Conocen ustedes la Normativa a la cual están sujetas las personas obligadas no financieras en este caso las promoción o compra venta de inmuebles de acuerdo a la Ley Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo?

Sí

No

4. ¿Imparten a sus agremiados capacitaciones en cuanto a la normativa LV/FT?

Sí ¿Cuáles son?

No ¿Por qué no?

5. ¿Conocen ustedes los riesgos a los cuales están vulnerables en cuanto al Lavado de Dinero?

Sí

No

6. ¿De qué forma se resguardan ustedes en cuando al riesgo de Lavado de Dinero?

7. Utilizan algún sistema o herramienta que le ayude a detectar el riesgo.

Sí

No

¿Cuáles son sus herramientas?


8. ¿Conoce las sanciones a las que se enfrenta al no cumplir con la norma de LV/FT?

Sí

No

¿Porque no?

ANEXO 2

FORMULARIO IVE-RE-23			
PERSONAS OBLIGADAS RÉGIMEN ESPECIAL -P.O.R.E.- <i>Actividades de promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles y vehículos automotores</i> FORMULARIO PARA LA CREACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL CLIENTE - Persona Individual o Jurídica -			
1 TIPO DE CLIENTE (Marcar con una "X")			
Persona Individual		Persona Jurídica	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
2 LUGAR Y FECHA DE CREACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL CLIENTE (dd/mm/aaaa)			
3 DATOS DEL BIEN O SERVICIO			
3.1 Tipo de bien o servicio:			
Promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles:		Vehículos:	
- Terrenos	<input type="checkbox"/>	- Nuevos	<input type="checkbox"/>
- Arrendamientos	<input type="checkbox"/>	- Usados	<input type="checkbox"/>
- Construcciones de cualquier tipo	<input type="checkbox"/>		
- Otros (especificar):	<input type="checkbox"/>		
3.2 Tipo de moneda de la operación:			
4 DATOS DEL CLIENTE (PERSONA INDIVIDUAL)			
4.1 Primer nombre:		Segundo nombre:	
Primer apellido:		Segundo apellido:	
Apellido de casada:			
4.2 Fecha de nacimiento (dd/mm/aaaa):	4.3 Nacionalidad:	4.4 Profesión u oficio:	
4.5 Tipo de documento de identificación:	Número:	Lugar de emisión:	
4.6 Dirección particular completa:			
4.7 Número de Identificación Tributaria -NIT-:	4.8 Correo electrónico:	4.9 Teléfono:	4.10 Fax:
4.11 Empresa o institución donde trabaja:			
4.12 Dirección completa del trabajo:			
4.14 Monto aproximado del total de ingresos mensuales:		4.15 Monto aproximado del total de egresos mensuales:	
4.16 Origen de los fondos para la adquisición del bien o servicio:			
5 DATOS DEL CLIENTE (PERSONA JURÍDICA)			
5.1 Razón social:			
5.2 Nombre comercial:			
5.3 Objeto o actividad económica principal:			
5.4 Número de Identificación Tributaria -NIT-:	5.5 Correo electrónico y/o otro web:	5.6 Teléfono:	5.7 Fax:
5.8 Dirección completa:			
5.9 Monto aproximado del total de ingresos mensuales:		5.10 Monto aproximado del total de egresos mensuales:	

FORMULARIO IVE-RE-23



PERSONAS OBLIGADAS RÉGIMEN ESPECIAL -PORES-
Actividades de promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles y vehículos automotores
FORMULARIO PARA LA CREACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL CLIENTE
 - Persona Individual o Jurídica -

6 DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA SOLICITANTE		
6.1 Primer nombre:	Segundo nombre:	
Primer apellido:	Segundo apellido:	Apellido de casada:
6.2 Fecha de nacimiento (dd/mm/aaaa):	6.3 Nacionalidad:	6.4 Profesión u oficio:
6.5 Tipo de documento de identificación:	Número:	Lugar de emisión:

7 BENEFICIARIO FINAL O ADQUIRENTE REAL	
7.1 El solicitante actúa en beneficio de un tercero:	
SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
7.2 En caso que su respuesta sea afirmativa, favor indicar en beneficio de quién actúa:	

8 REFERENCIAS DEL CLIENTE	
8.1 Comerciales (Nombre de las empresas):	Teléfono:
8.2 Bancarias (Nombre de los bancos):	Teléfono:

DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR AL FORMULARIO PARA LA CREACIÓN DEL EXPEDIENTE DE CLIENTE	
PERSONA INDIVIDUAL	
1	Cuando el espacio del formulario sea insuficiente, sírvase incluir la información en hojas por separado, indicando el ítem al que corresponde.
2	Anexar al presente formulario la siguiente documentación:
2.1	Fotocopia de los documentos de identificación, DPI o pasaporte.
2.2	En caso de ser extranjero, fotocopia del documento que acredite la condición migratoria cuando sea aplicable (pasaporte, tarjeta de visitante, pase especial de viaje u otros).
2.3	Fotocopia de un recibo de servicios, ya sea de agua, luz, teléfono (no celular) o servicio similar que registre la duración de la residencia reportada por el (o los) solicitante (s).
PERSONA JURÍDICA	
1	Fotocopia del primer tomo de la escritura pública de constitución, debidamente registrada.
2	Fotocopia de la Patente de Sociedad.
3	Fotocopia de la Patente de Empresa.
4	Fotocopia del Acuerdo Constitutivo u otro documento similar (en el caso de fundaciones, iglesias, etc.) en el que se autorice su constitución.

Nombre y firma del empleado responsable que llenó el formulario

Nombre y firma del cliente y/o representante legal

Base Legal:

Artículo 18 de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, 14 de su Reglamento y 28 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos.

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Escala régimen sancionatorio	35
Tabla 2: Algunas aspectos económicos y sociales negativos que deben considerarse en las actividades de LD/FT.....	44
Tabla 3: Evaluación de Probabilidad.....	46
Tabla 4: Probabilidad del riesgo conocimiento del empleado.....	47
Tabla 5: Probabilidad de conocimiento del cliente.....	48
Tabla 6: Probabilidad del riesgo de la observancia del oficial de cumplimiento....	49
Tabla 7: Probabilidad de riesgo de transacciones.....	50
Tabla 8: Probabilidad del riesgo de los programas en el departamento e auditoría.....	51
Tabla 9: Medición de impacto.....	52
Tabla 10: Medición de impacto política conocimiento del empleado.....	53
Tabla 11: Medición de impacto política conozca a su cliente.....	54
Tabla 12: Medición de impacto persona encargada del cumplimiento de la normativa.....	55
Tabla 13: Medición de impacto persona encargada prevención de transacciones sospechosas en la empresa.....	56
Tabla 14: Medición de impacto evaluación de programas para la prevención del LD/FT.....	57
Tabla 15: Evaluación del riesgo.....	59
Tabla 16: Evaluación del riesgo residual.....	60

ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfica 1: Estructura del sector inmobiliario.....	12
Gráfica 2: Matriz de riesgo.....	58
Gráfica 3: Mapa de calor de impacto y probabilidad.....	61
Gráfica 4: Matriz del riesgo residual.....	61
Gráfica 5: Topología de una actividad de compra de un inmueble por medio de una empresa ilícita.....	64

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1: Registro de los ingresos por venta de inmueble.....	66
Cuadro 2: Venta de casa al contado con transacciones sospechosa.....	68