

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

AUDITORÍA EXTERNA AL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL
LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS Y, PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO EN UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A
LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES



LICENCIADA

GUATEMALA, MARZO DE 2019

JUNTA DIRECTIVA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

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	Br CC.LL. Silvia María Oviedo Zacarías
Vocal Quinto	P.C. Omar Oswaldo García Matzuy

PROFESIONALES QUE REALIZARON LOS EXÁMENES DE ÁREAS
PRÁCTICAS BÁSICAS

Matemática – Estadística	Lic. Carlos Humberto García Álvarez
Contabilidad	Lic. Roberto Salazar Casiano
Auditoría	Lic. Sergio Arturo Sosa Rivas

PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS

Presidente	Lic. Luis Oscar Ricardo De la Rosa
Secretario	Lic. Othir Misael Cardona Sales
Examinador	Lic. Oscar Fernando Aguilar García

Lic. MSc. Erick Orlando Hernández Ruiz
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR
Colegiado No. 4042
MASTER EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

*Guatemala,
05 de octubre de 2018*

*Licenciado
Luis Antonio Suárez Roldán
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho*

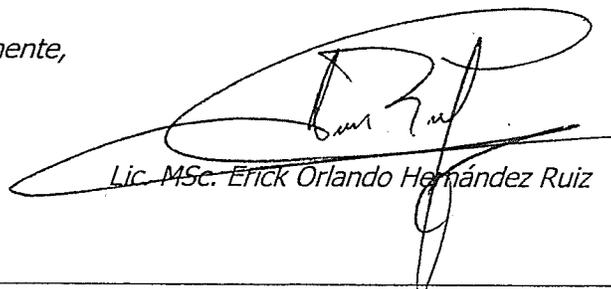
Respetable Señor Decano:

De conformidad con la designación contenida en el DICTAMEN-AUDITORÍA No. 278-2018 de fecha once de septiembre de dos mil dieciocho, del Decanato de la Facultad de Ciencias Económicas para asesorar a SHEILY LEA MUÑOZ, CUI 1615273100101, registro académico 200712006 en su trabajo de tesis denominado "AUDITORÍA EXTERNA AL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DE LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS Y, PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO EN UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES", me permito informarle que, de conformidad con la revisión de la investigación realizada, la misma llena los requisitos que el reglamento establece.

En ese sentido, el trabajo referido constituye un aporte importante para los profesionales de las ciencias económicas, empresas, instituciones y personas interesadas en el tema objeto de estudio. En tal virtud, en opinión del suscrito, el documento presenta una investigación cuya actualidad y calidad, reúne los requisitos académicos necesarios que el caso amerita.

Con base en lo antes expuesto, recomiendo que el trabajo realizado sea aprobado para su presentación por la estudiante Muñoz, en el Examen Privado de Tesis, previo a conferírsele el título de Contadora Pública y Auditora en el grado académico de Licenciada.

Atentamente,



Lic. MSc. Erick Orlando Hernández Ruiz

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE
CIENCIAS ECONÓMICAS
Edificio "s-8"
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica

J.D-TG. No. 0228-2019
Guatemala, 07 marzo de 2019

Estudiante
SHEILY LEA MUÑOZ
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala

Estudiante:

Para su conocimiento y efectos le transcribo el Punto Cuarto, inciso 4.1, subinciso 4.1.1 del Acta 03-2019, de la sesión celebrada por Junta Directiva el 28 de febrero de 2019, que en su parte conducente dice:

"CUARTO: ASUNTOS ESTUDIANTILES

4.1 Graduaciones

4.1.1 Elaboración y Examen de Tesis

Se tienen a la vista providencias y oficios de las Direcciones de Escuela de Contaduría Pública y Auditoría, Economía, Administración de Empresas y de Estudios de Postgrado; documentos en los que se informa que los estudiantes que se listan a continuación, aprobaron el Examen de Tesis, por lo que se trasladan las Actas de los Jurados Examinadores de Tesis y expedientes académicos.

Junta Directiva acuerda: 1º. Aprobar las Actas de los Jurados Examinadores de Tesis. 2º. Autorizar la impresión de tesis y la graduación a los siguientes estudiantes:

Escuela de Contaduría Pública y Auditoría

Estudiante: Registro Académico: Tema de Tesis:

SHEILY LEA MUÑOZ	200712006-1	AUDITORIA EXTERNA AL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DE LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS Y, PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO EN UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES
------------------	-------------	---

3o. Manifiestar a los estudiantes que se les fija un plazo de seis meses para su graduación".

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO



m.ch

DEDICATORIA

- A Dios:** Mi Padre Celestial, proveedor de sabiduría, inteligencia y recursos para lograr esta meta.
- A mi madre:** Vilma, gracias por tu amor, por cada esfuerzo realizado para que saliéramos adelante, Dios te bendiga siempre.
- A mi padre:** Daniel, quien me crio con amor y paciencia, enseñándome la sencillez de la vida.
- A mi esposo:** Herber, por su amor, apoyo y paciencia, en todo momento. Dios nos bendiga siempre.
- A mi familia:** Por el ejemplo y apoyo brindado a lo largo de mi vida, gracias.
- A mis amigos:** Por su apoyo, cariño y paciencia brindada, gracias.
- A mi equipo de De trabajo:** Por el apoyo y cariño brindado siempre, somos el mejor equipo.
- A mi asesor:** Licenciado Erick Hernández Ruiz, por su profesionalismo y excelencia al guiarme en la elaboración de esta tesis.
- A las instituciones:** Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a la Facultad de Ciencias Económicas, estoy orgullosa de pertenecer a ti. A la Superintendencia de Bancos, estoy profundamente agradecida por ser el instrumento que Dios utilizó para mi desarrollo profesional.

INTRODUCCIÓN

i

CAPÍTULO I
EMPRESA QUE SE DEDICA A LA COMPRAVENTA DE BIENES
INMUEBLES

1.1	Generalidades de las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles	1
1.1.1	Aspectos generales del bien inmueble	2
1.1.2	Aspectos generales de una entidad comercial	2
1.2	Definiciones	4
1.2.1	Definición de empresa comercial	4
1.2.2	Definición de bien inmueble	4
1.3	Antecedentes	5
1.3.1	Antecedentes históricos de empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles en Guatemala	6
1.4	Características	7
1.4.1	Características de las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles	9
1.5	Organización	10
1.5.1	Estructura organizacional	10
1.6	Aspectos legales	15
1.6.1	Constitución Política de la República de Guatemala y sus reformas	15
1.6.2	Decreto Número 106, Código Civil y sus reformas	15
1.6.3	Decreto Número 2-70, Código de Comercio y sus reformas	16
1.6.4	Decreto Número 6-91, Código de Tributario y sus reformas	17
1.6.5	Decreto Número 37-92, Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos y sus reformas	19
1.6.6	Decreto Número 10-2012, Ley de Actualización Tributaria y sus reformas	19
1.6.7	Decreto 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus Reformas	19
1.6.8	Decreto Número 15-98, Ley del Impuesto sobre Inmuebles y sus reformas	20
1.6.9	Decreto Número 1441, Código de Trabajo y sus reformas	21

1.6.10	Acuerdo Gubernativo Número 30-2005, Reglamento de los registros de propiedad	22
1.6.11	Decreto Número 15-98, Ley del Impuesto Unico Sobre Inmuebles	22

**CAPÍTULO II
ASPECTOS GENERALES DE LA PREVENCIÓN Y
DETECCIÓN DEL LAVADO DE DINERO U OTROS
ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DEL
TERRORISMO**

2.1	Definición de Lavado de Dinero u otros activos	24
2.1.1	Definición del delito de lavado de dinero u otros activos	25
2.1.2	Delitos comunes considerados precedentes al lavado de dinero u otros activos	26
2.1.3	Etapas del lavado de dinero	29
2.1.4	Efectos socioeconómicos del lavado de dinero u otros activos	32
2.1.5	Sanciones y condenas por el delito de lavado de dinero u otros activos en Guatemala	34
2.2	Definición de terrorismo y financiamiento del terrorismo	36
2.2.1	Definición de terrorismo	36
2.2.2	Definición de financiamiento del terrorismo	38
2.2.3	Etapas del financiamiento del terrorismo	39
2.2.4	Efectos socioeconómicos del terrorismo	40
2.2.5	Sanciones y condenas por el delito de financiamiento del terrorismo	41
2.2.6	Diferencias de los delitos de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo	41
2.3	Actividades profesionales no financieras designadas – APNFD-	43
2.4	Factores de riesgo	44
2.4.1	Riesgo de clientes	44
2.4.2	Riesgo de productos y servicios	45
2.4.3	Riesgo de canales de distribución	46
2.4.4	Riesgo de ubicación geográfica	46
2.5	Impacto de los factores de riesgo	47
2.5.1	Riesgo reputacional	47
2.5.2	Riesgo legal	48

2.5.3	Riesgo Contagio	48
2.5.4	Riego de Operativo	49
2.5.5	Riesgo Operacional	49
2.6	Componentes técnicos de la administración basada en riesgos de lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo	49
2.7	Normativa nacional en materia de prevención y detección de lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo	55
2.7.1	Decreto Número 67-2001, Ley contra el Lavado de Dinero u Otros Activos	56
2.7.2	Decreto Número 58-2005 Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo	56
2.7.3	Acuerdo Gubernativo Número 118-2002, Reglamento de la Ley contra el Lavado de Dinero u Otros Activos	57
2.7.4	Acuerdo Gubernativo Número 86-2010, Reglamento de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo	57
2.7.5	Acuerdo Gubernativo Número 443-2003, Reforma al Acuerdo Gubernativo Número 118-2002 de fecha 17 de abril de 2002	58
2.7.6	Superintendencia de Bancos, Acuerdo Número 43-2002, Escala para el Régimen Sancionatorio	58
2.7.7	Instructivo para el Cumplimiento de Obligaciones Relacionadas con la Normativa Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo (IVE-INF-01)	60
2.7.8	Medidas para el Monitoreo y Control de Depósitos, Créditos o Abonos en Cuentas Constituidas en Bancos del Sistema (IVE-INF-05)	60
2.7.9	Guía de administración basada en riesgos de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo (IVE-ABR-06)	60
2.7.10	Medidas de debida diligencia del cliente dirigidas a personas expuestas políticamente -PEP- (IVE-PEP-07)	61
2.7.11	Obligaciones periódicas que debe cumplir una empresa que se dedica a la compraventa de bienes inmuebles, de conformidad con la normativa nacional en materia de prevención de lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo	61

CAPÍTULO III AUDITORÍA EXTERNA

3.1	Auditoría externa	64
3.1.1	Definición de auditoría externa	64
3.1.2	Importancia y objetivos	64
3.1.3	Importancia de la auditoría externa	66
3.2	Código de Ética IFAC	66
3.2.1	Integridad	67
3.2.2	Objetividad	67
3.2.3	Competencia y diligencia profesional	67
3.2.4	Confidencialidad	67
3.2.5	Comportamiento profesional	68
3.3	Etapas de la auditoría externa	68
3.3.1	Planificación	68
3.3.2	Ejecución	69
3.3.3	Informe	69
3.4	Normas que rigen el trabajo del Contador Público y Auditor Externo	69
3.4.1	Ley de Colegiación Profesional Obligatoria	70
3.4.2	Normas Internacionales de Auditoría –NIA-	70
3.4.3	Normas Internacionales de Contabilidad -NIC- y Normas Internacionales de Información Financiera	71
3.4.4	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF- para las PYMES	71
3.5	Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento (NIEA) 3000 (Revisada), Encargos de aseguramiento distintos de la auditoría o de la revisión de información financiera histórica	72
3.5.1	Alcance	73
3.5.2	Objetivos	74
3.5.3	Realización de un encargo de aseguramiento de conformidad con las NIEA	74
3.5.4	Requerimientos de ética	75
3.5.5	Aceptación y continuidad	76
3.5.6	Control de calidad	79
3.5.7	Escepticismo profesional, juicio profesional y habilidades y técnicas para la realización de encargos de aseguramiento	80

3.5.9	Hechos posteriores	84
3.5.10	Descripción de los criterios aplicables	84
3.5.11	Formación de la conclusión de aseguramiento	85
3.5.12	Preparación del informe de aseguramiento	85
3.5.13	Conclusiones no modificadas y modificadas	88
3.5.14	Documentación	89

CAPÍTULO IV
AUDITORÍA EXTERNA AL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y
DETECCIÓN DE LAVADO DE DINERO U OTROS
ACTIVOS Y, PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO EN UNA
EMPRESA QUE SE DEDICA A LA COMPRAVENTA DE
BIENES INMUEBLES
(CASO PRÁCTICO)

4.1	Antecedentes	90
4.2	Solicitud de servicios profesionales	92
4.3	Propuesta de servicios profesionales	93
4.4	Aceptación de servicios profesionales	101
4.5	Planificación del trabajo	105
4.6	Programa de Auditoría	118
4.7	Papeles de Trabajo	131
4.8	Informe de Aseguramiento	209
	CONCLUSIONES	220
	RECOMENDACIONES	222
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	224

ÍNDICE DE TABLAS

No.	Descripción	Página
1	Similitudes entre el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo	42
2	Diferencias entre el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo	43
3	Escala para el régimen sancionatorio	58
4	Obligaciones periódicas que debe cumplir una empresa que se dedica a la compra venta de bienes inmuebles, de conformidad con la normativa nacional en materia de prevención de lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo	62

ÍNDICE DE FIGURAS

No.	Descripción	Página
1	Organigrama de una empresa que se dedica a la compraventa de bienes inmuebles	12
2	Organigrama de Casas Bonitas de Guatemala, S. A.	107

INTRODUCCIÓN

El lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo son delitos que afectan a todos los países y son considerados como delitos transnacionales, razón por la cual Guatemala ha suscrito y ratificado varios convenios y tratados internacionales, así como la creación y emisión de normativa para prevenir y reprimir dichos ilícitos, con el compromiso de mantener la estabilidad económica y financiera del país y apoyar e intercambiar información relacionada al tema con otros países.

En Guatemala, se realiza grandes esfuerzos para prevenir, controlar y sancionar los citados delitos y para el efecto se emitió el Decreto Número 67-2001 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, el Acuerdo Gubernativo Número 118-2002, Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, reformado por el Acuerdo Gubernativo Número 443-2013 que modifica el artículo 5 de reglamento en mención.

El artículo 5, del Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, establece las personas obligadas, dentro de las cuales se encuentra, entre otras, en el Grupo B, numeral i, inciso m) las personas individuales o jurídicas que se dediquen a actividades de compraventa de bienes inmuebles, tales personas se les ha denominado como personas obligadas.

Así mismo, se emitió el Decreto Número 58-2005, Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo y el Acuerdo Gubernativo Número 86-2006 Reglamento de la Ley para prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo.

En virtud de lo anteriormente expuesto, es necesario que las personas obligadas, en este caso las personas individuales o jurídicas que realicen la actividad de

compraventa de inmuebles, adopten una metodología para la administración de riesgos de lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo, que responda a la naturaleza y al tamaño de la actividad comercial y a las medidas de prevención, control y mitigación deben ser proporcionales a los riesgos identificados, asignando los recursos de acuerdo con las prioridades de atención establecidas, de tal forma que los riesgos más altos reciban mayor atención, sin perjuicio de la observancia de la normativa legal aplicable.

El trabajo de tesis denominado AUDITORIA EXTERNA AL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DE LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS Y, PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO EN UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, el cual tiene como objetivo principal, realizar un auditoría externa para establecer los aspectos que se deben considerar, tales como programas, normas, procedimientos y controles internos para ejecutar conforme el marco legal y normativo vigente, para la adecuada adopción y ejecución de un sistema de prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo en una empresa que se dedica a la compraventa de bienes inmuebles.

El trabajo está estructurado de la forma siguiente:

En el capítulo I, se aportan aspectos relacionados con empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles, definición, naturaleza, objetivos, estructura organizacional y marco legal.

En el capítulo II, se aportan aspectos generales de la prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo, abarcando desde definiciones, efectos socioeconómicos, factores de riesgos, componentes técnicos

de una administración basada en riesgos, normativa vigente en Guatemala, para prevenir, detectar dichos ilícitos.

En el capítulo III, se desarrolla temas de auditoría externa, procedimientos, definiciones, clasificaciones, etapas y los objetivos de la evaluación.

En el capítulo IV, se desarrolla el caso práctico, con los procedimientos establecidos en la AUDITORÍA EXTERNA AL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DE LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO, EN UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

Por último, se incluyen las conclusiones y recomendaciones, resultado de la investigación, así como las respectivas referencias bibliográficas consultadas.

CAPÍTULO I

EMPRESA QUE SE DEDICA A LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

1.1 Generalidades de las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles

Las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles, son entidades privadas, creadas con el objetivo de realizar una interacción entre dos o más personas interesadas en un único fin, siendo este la comercialización de bienes inmuebles (casas, locales, comerciales, mansiones, fincas, otros).

La misión de estas empresas es establecer espacios que satisfagan las necesidades y expectativas de las personas para vivir o trabajar en un ambiente de seguridad, bienestar y de calidad.

Las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles, deben estar constituidas legalmente y su actividad económica principal es realizar actividades con bienes propios o ser intermediarios. Además, pueden realizar distintas actividades entre las que se pueden mencionar las siguientes: promover, impulsar y desarrollar cualquier clase de proyectos inmobiliarios, compraventa, permuta de bienes inmuebles, que sean activos negociables de la empresa, o que sean adquiridos de terceras personas para actuar como intermediario y obtener un beneficio si logra concretarse alguna operación.

Dentro de las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles, existen corredores de bienes raíces y personas que se dedican a comercializar los mismos.

1.1.1 Aspectos generales de un bien inmueble

Los bienes inmuebles, son aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados, están ligados o unidos al suelo de forma permanente, razón por la cual no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar durante este procedimiento la forma, sustancia y contenido de los mismos.

1.1.2 Aspectos generales de una entidad comercial

La sociedad mercantil constituida de acuerdo con las disposiciones del Código de Comercio, Decreto 2-70 e inscrita en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala, tendrá personalidad jurídica propia y distinta de la de los socios individualmente considerados, se regirán por las estipulaciones de la escritura social.

Para la constitución de sociedades, la persona o personas que comparezcan como socios fundadores, deberán hacerlo por sí o en representación de otro, debiendo en este caso, acreditar tal calidad en la forma legal.

La constitución de la sociedad y todas sus modificaciones, incluyendo prórrogas, aumento o reducción de capital, cambio de razón social o denominación, fusión, disolución o cualesquiera otras reformas o ampliaciones, se harán constar en escritura pública. La separación o ingreso de socios en las sociedades no accionadas, también se formalizará en escritura pública.

Salvo en las sociedades por acciones, la modificación de la escritura constitutiva requerirá el voto unánime de los socios; sin embargo, podrá pactarse que la escritura social pueda modificarse por resolución, tomada por la mayoría que la

propia escritura determine, pero en este caso la minoría tendrá derecho a separarse de la sociedad.

El plazo de la sociedad principia desde la fecha de inscripción de la misma en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala. Las sociedades mercantiles pueden constituirse para plazo indefinido.

La inscripción de una sociedad en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala le otorga el derecho al uso exclusivo de su razón social o de su denominación, la que deberá ser claramente distinguible de cualquier otra y no podrá ser adoptada por sociedad del mismo o semejante objeto, mientras subsista inscrita la primera.

Los bienes que no consistan en dinero, aportados por los socios, pasan al dominio de la sociedad, sin necesidad de tradición y se detallarán y justipreciarán en la escritura constitutiva o en el inventario previamente aceptado por los socios, el que deberá protocolizarse.

Si por culpa o dolo se fijare un avalúo mayor del verdadero, los socios responderán solidariamente en favor de terceros y de la sociedad, por el exceso del valor que se hubiere asignado y por los daños y perjuicios que resulten, quedando asimismo obligados a reponer el faltante.

Si hubiere pérdida de capital de una sociedad, éste deberá ser reintegrado o reducido cuando menos en el monto de las pérdidas, antes de hacerse repartición o distribución alguna de utilidades.

De las utilidades netas de cada ejercicio de toda sociedad, deberá separarse anualmente el cinco por ciento (5%) como mínimo para formar la reserva legal. La reserva legal no podrá ser distribuida en forma alguna entre los socios, sino hasta

la liquidación de la sociedad; sin embargo, podrá capitalizarse cuando exceda del quince por ciento (15%) del capital al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir capitalizando el cinco por ciento (5%) anual.

1.2 Definiciones

Una empresa, es una unidad económico-social, creada para satisfacer las necesidades de bienes o servicios del o los solicitantes, al mismo tiempo asegura su continuidad comercial, es integrada por elementos humanos, materiales y técnicos, que tiene el objetivo de obtener utilidades a través de su participación en el mercado de bienes y servicios. Dentro de las definiciones más importantes relacionadas con una empresa que se dedica a la compraventa de bienes inmuebles, se encuentran las siguientes:

1.2.1 Definición de empresa comercial

El Artículo 655 del Código de Comercio, Decreto 2-70, indica: "Se entiende por empresa mercantil el conjunto de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos coordinados, para ofrecer al público, con propósito de lucro y de manera sistemática, bienes o servicios". (6:128)

1.2.2 Definición de bien inmueble

El bien inmueble es aquel que no se puede trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, siéndolo unos por su naturaleza y otros por disposición legal expresa en atención a su destino.

1.3 Antecedentes de empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles

El dominio de un territorio adquirió un gran sentido de importancia, visto como símbolo de poder. En las primeras civilizaciones se empezó a regular la posesión de la tierra, convirtiéndose en la base de la estructura económica.

Conociendo a través de la historia, que la tierra no era vendida, sino conquistada ésta era repartida en la tribu o clan según el criterio del jefe que tomaba la decisión de cómo distribuirla.

La primera vivienda tuvo el carácter de refugio, donde el hombre se resguardaba para defenderse de las inclemencias del tiempo, siendo estas cuevas y chozas, que no tenían ningún atractivo alguno en cuanto a aspectos estéticos.

Es hasta el año 4,000 A. de C., que en Asia Occidental se comenzó a utilizar el ladrillo para la edificación de las casas las cuales comenzaban a mejorar en sus diseños, estas eran de una altura de 10 a 15 metros del suelo.

Hacia el año 700 A. de C., aparece en Grecia la más delicada arquitectura del mundo, en esta época las construcciones constaban de un conjunto de habitaciones dispuestas alrededor del patio central, ya con mayores detalles y mejorados diseños.

En el año 500 A. de C., Grecia alcanzó su máximo esplendor en el orden artístico, intelectual y comercial, se le conoció como el siglo de Pericles, llegando a competir con Fenicia en las conquistas comerciales, lo que originó que las viviendas mejorarán en sus estructuras.

En este período se desarrolla la comercialización de bienes inmuebles, el auge comercial y artístico hizo de Grecia la cuna de las civilizaciones, tal desarrollo fue diseminado a lo largo del mundo. (30)

1.3.1 Antecedentes históricos de empresas que dedican a la compraventa de bienes inmuebles en Guatemala

En Guatemala, la industria comenzó a desarrollarse en la década de 1960 aproximadamente, aunque de manera empírica. Se tenía una idea de cómo eran los bienes raíces en Estados Unidos y así fue como la gente empezó a cobrar comisión por la venta, las pocas personas que iniciaron individualmente lo hacían con conocidos, también se trabajaba con empresas constructoras, que tenían sus propios vendedores y así fue evolucionando el negocio en Guatemala.

Una de las empresas pioneras en este ámbito fue Viviendas S. A., que era una empresa del Banco Inmobiliario, S. A., estos desarrollaron el primer proyecto residencial y tenían sus propios vendedores y así se fue dando con otras empresas constructoras, que tenían sus propios vendedores.

Pocos años después se crearon las primeras empresas de bienes raíces, entre estas estaba Rodrigo Díaz y Asociados. Esta empresa vendía proyectos y se vendían en planos, llegó a tener 35 vendedores. Asimismo, se basaba en el modelo como se trabajaba en Estados Unidos, en ese entonces se cobraba un 3% por la comisión de venta.

Poco a poco con los años se fueron creando más empresas de bienes dedicadas a la compraventa de bienes inmuebles, muchas de estas eran de personas que habían trabajado en las primeras empresas y contaban con la experiencia. Así fue

como inició la “segunda generación” de Inmobiliarias, como es el caso de CORSESA y Rosales Castro, S. A.

“La industria se fue fortaleciendo y hasta el año 1991, un grupo de personas de varias empresas, decidieron formar la Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala, estableciendo reglas y códigos que deben ser cumplidos por las personas agremiadas. A la fecha sigue funcionando como tal y cada vez son más empresas de bienes raíces que se registran a la Cámara como también corredores independientes.

La industria inmobiliaria en Guatemala ha crecido indudablemente, cada vez existe mayor oferta y demanda y son más las empresas que se unen al gremio para poder atender el creciente mercado”. (29)

1.4 Características

Las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles generalmente son empresas privadas, que pertenecen a grupo de inversores. La mayoría, se caracterizan por tener un número limitado de bienes inmuebles.

Las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles, contratan a personas que ofrecen los bienes inmuebles, denominados de diferentes maneras, tales como, asesor, agente inmobiliario o gestor inmobiliario. Se trata de diferentes denominaciones para un mismo oficio: un profesional que se encarga de cubrir una necesidad para un cliente, les acompaña en el proceso, cobrando una comisión por su asesoramiento.

Las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles, deben tener una serie de conocimientos para su adecuado funcionamiento, a continuación, se menciona algunos de estos:

- Contratos
- Marketing inmobiliario
- Publicidad
- Derecho
- Registros de propiedades
- Hipotecas
- Tasaciones inmobiliarias

Las funciones de una empresa que se dedica a la compraventa de bienes inmuebles, suponen un profundo conocimiento no solo del mercado, sino de la situación económica en general y de las perspectivas de viabilidad del negocio inmobiliario que está proponiendo a sus clientes.

Entre las funciones generales de una empresa que se dedica a la compra venta de bienes inmuebles, se puede mencionar las siguientes:

- Captar viviendas para su comercialización.
- Analizar el mercado para conocer el precio de compra venta de las operaciones recientes.
- Realizar las tareas necesarias para la tasación de la vivienda.
- Preparar el plan de promoción del bien inmueble.

- Hacer las fotos necesarias para anunciar el bien inmueble.
- Elaborar los anuncios para portales o fichas dentro de la web de la empresa.
- Atender las llamadas de posibles interesados en la propiedad.
- Concertar citas para enseñar viviendas, y atender los días de visita.
- Negociar con clientes y propiedades los contratos de venta, alquiler o compra.
- Proporcionar la información necesaria a los interesados sobre hipotecas y contactos con los bancos.
- Acompañar a los clientes en la firma en caso de venta.

1.4.1 Características de las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles

Las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles, son organizaciones con el objetivo de comprar y vender bienes inmuebles, nuevos o usados, con precios competitivos en el mercado. En su mayoría son constituidas mediante escritura pública, de acuerdo con las leyes de la República de Guatemala, como sociedad anónima para operar por un plazo indefinido.

La forma mercantil en que se organiza una empresa que se dedica a la compraventa de bienes inmuebles es la siguiente:

“Sociedad anónima: es la que tiene el capital dividido y representado por acciones. La responsabilidad de cada accionista está limitada al pago de las acciones que hubiere suscrito; la sociedad anónima se identifica con una denominación, la que

podrá formarse libremente, con el agregado obligatorio de la leyenda: Sociedad Anónima, que podrá abreviarse S.A., el capital autorizado de una sociedad anónima es la suma máxima que la sociedad puede emitir en acciones, sin necesidad de formalizar un aumento de capital.

El capital autorizado podrá estar total o parcialmente suscrito al constituirse la sociedad y debe expresarse en la escritura constitutiva de la misma; en el momento de suscribir acciones es indispensable pagar por lo menos el veinticinco por ciento (25%) de su valor nominal. El capital pagado inicial de la sociedad anónima debe ser por lo menos de cinco mil quetzales (Q.5,000.00)". (6:17)

1.5 Organización

Las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles, se organizan en áreas de actividad, conocidas también como áreas de responsabilidad, departamentos o divisiones, cada una de éstas comprenden diferentes actividades, funciones y labores homogéneas.

1.5.1 Estructura organizacional

La estructura organizacional, de una entidad comercial, es el sistema jerárquico elegido por esta, se gestiona un grupo de personas para cumplir con el crecimiento continuo, el objetivo de la estructura organizacional, es que todos los empleados tengan claro cuál es su posición dentro del sistema. Este orden permite establecer protocolos de actuación, procesos optimizados, trabajos productivos y resultados controlados.

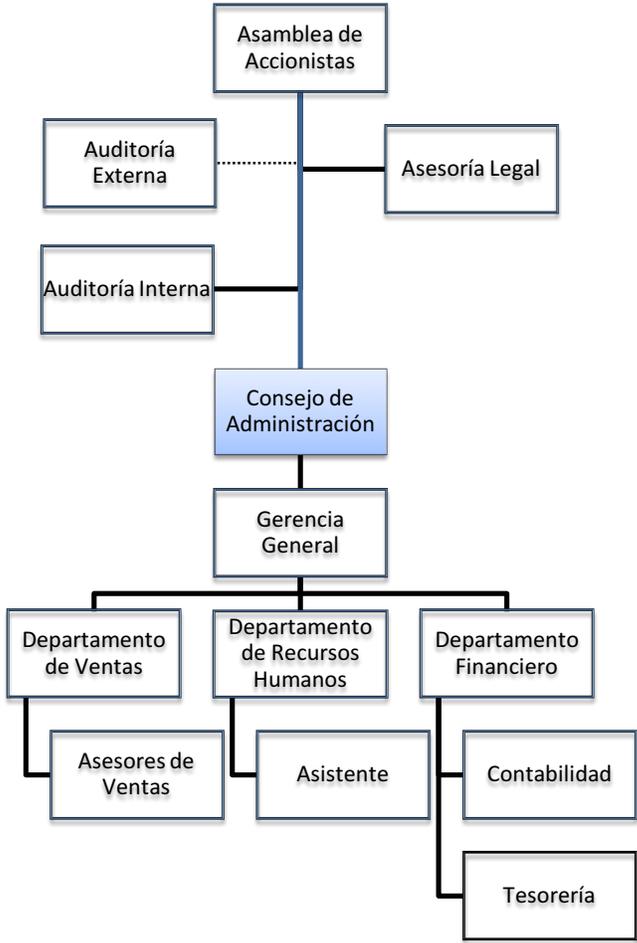
Existen diferentes tipos de estructuras organizacionales, entre los principales se encuentran los siguientes:

- a) Divisional: las empresas se organizan por las divisiones de negocio.
- b) Funcional: la estructura organizacional funcional se basa en las tareas de cada colaborador.
- c) Matricial: integra una estructura funcional y por proyectos. Los equipos de trabajo tienen varios proyectos, en los que cada miembro desempeña una misma función.
- d) Geográfica: organización a partir de las sedes geográficas. Para empresas que operan en un nivel internacional.
- e) Central: hay varios supervisores por cada empleado. Se da en organizaciones grandes y complejas, con varias localizaciones.
- f) Lineal: la estructura organizacional lineal es de las más antiguas que existen. Responde a un modelo basado en una autoridad en la que se centralizan todas las decisiones. Su aspecto es piramidal. A medida que la estructura jerárquica asciende, disminuye el número de cargos y aumenta el índice de responsabilidades.
- g) Horizontal: es una estructura descentralizada, basada en la confianza del equipo. Se otorga a los empleados el poder de tomar decisiones y auto-gestionarse. Es lo que se conoce actualmente como *emplomen poder*.

El sistema de organización mayormente utilizado por las empresas que se dedica a la compraventa de bienes inmuebles en Guatemala, es el de organización lineal, se conoce como aquel en que la autoridad y responsabilidad correlativa se transmiten en una sola línea para cada persona o grupo. Tiene representación de su Asamblea

de Accionistas por medio del Consejo de Administración, el cual es el órgano superior de dirección y administración de la sociedad.

Figura No. 1
ORGANIGRAMA DE UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES



Fuente: elaboración propia con base en la investigación realizada.

- a) Asamblea General de Accionistas: se denomina asamblea general de accionistas al conjunto de socios reunidos de conformidad con lo señalado en el estatuto, para tomar todas aquellas decisiones y cumplir las funciones que le ley les otorga. La asamblea general de accionistas puede tener reuniones ordinarias y reuniones extraordinarias de conformidad con lo establecido en el código de comercio.

- b) Consejo de Administración: debe servir de enlace entre la Sociedad y sus accionistas, y está llamada a garantizar así el trato equitativo a todos los actores, la calidad de la información financiera y no financiera, la verificación de los requerimientos que en materia de gobierno corporativo sean exigidos por la ley o aquellos que hubieran sido adoptados voluntariamente por la compañía.

- c) Gerencia General: es un cargo que ocupa el ejecutivo de una empresa el cual tiene diversas funciones y entre sus principales atribuciones están:
 - a) Representar a la sociedad frente a terceros; y, b) Coordinar los recursos a través del proceso de organización, dirección, planeación y control con el propósito de alcanzar los objetivos previamente establecidos.

- d) Auditoría Externa: es el ente que realiza la revisión, examen y evaluación a las empresas con el propósito de determinar si sus operaciones se llevaron a cabo de conformidad, en un período determinado de tiempo, con lo que establecen las leyes, reglamentos, decretos y otras normas que regulan la actividad de la empresa con el objetivo final de emitir una opinión.

- e) Auditoría Interna: debe revisar todos los componentes clave del proceso de planeación estratégica: partes involucradas, datos e inteligencia, modelos, supuestos, escenarios, aprobaciones, comunicación y uso del plan. Los

componentes de alto impacto potencial incluirían a los supuestos clave y fuentes de datos de la gerencia, tales como los relacionados con crecimiento y participación en el mercado, pronósticos de ventas, tasas de interés, costos de insumos, precios de productos, fuentes de financiamiento y actividades regulatorias.

- f) Asesoría Legal: se encarga de brindar la información jurídica a quien necesite de ello para la resolución de asuntos que tienen que ver con la aplicación de las leyes, normativas y reglamentos en cualquier materia de Derecho.
- g) Departamento de Ventas: se encarga de evaluar a los clientes que desean adquirir un bien inmueble que se encuentre a la venta, debe tener actualizada la página web de la empresa. También se encarga de realizar los trámites de venta de bienes inmuebles.
- h) Departamento de Recursos Humanos: este departamento se encuentra integrado por: un gerente, secretaria y asistentes. Tiene a su cargo la administración del personal, contrataciones, despidos, ascensos, manejo de nómina de sueldos, control de beneficios, capacitaciones al personal y actividades sociales entre otras.
- i) Departamento Financiero: es el encargado del manejo, registro contable y control de las operaciones que se llevan a cabo de forma cronológica y de acuerdo con las políticas fiscales y administrativas relacionadas con el giro habitual de operaciones de la empresa. Tiene a su cargo la contabilidad de la empresa donde se realizan los registros contables, la preparación y pago de impuestos, la elaboración de Estados Financieros de forma mensual y anual.

1.6 Aspectos legales

Las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles deben estar constituidas de acuerdo con las leyes, debiendo cumplir con los requisitos legales, fiscales, laborales y otras que estén vigentes y que le sean aplicables en la República de Guatemala, a sus respectivos reglamentos y a las reformas que se van decretando dentro de la legislación aplicable, esto con el objetivo de estar actualizado y lograr el desarrollo dentro del marco legal. Los requisitos legales para la formación de una empresa que se dedique a la compraventa de bienes inmuebles son:

1.6.1 Constitución Política de la República de Guatemala y sus reformas

El Artículo 39 se aplica a los contribuyentes porque indica que: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos”. (2:21)

1.6.2 Decreto 106, Código Civil y sus reformas

Los elementos que considera el Código Civil de Guatemala para los Bienes Inmuebles son:

1. El destino
2. La inmovilidad
3. La incorporación

Clasificación de los bienes inmuebles, según el citado cuerpo legal anterior es el siguiente:

- a) **Por su naturaleza:** la característica de estos bienes es su inmovilidad. Como el suelo, las construcciones o un árbol.
- b) **Por su destino:** por ser utilizados para la explotación o en la industria de muebles, los semovientes son bienes muebles, pero los animales puestos al servicio de la explotación de una finca se reputan como bienes inmuebles.
- c) **Por su incorporación:** son bienes unidos a un inmueble que no se pueden separar sin detrimento del inmueble o del mueble adherido o que, siendo separables, se unen con el propósito de hacerlo de manera permanente.

1.6.3 Decreto No. 2-70, Código de Comercio y sus reformas

Toda empresa mercantil para su formación y constitución debe de regirse por las disposiciones de la escritura social de conformidad con el Código de Comercio de Guatemala, del artículo 86 al 194, que se refieren a las Sociedades Anónimas y por las estipulaciones del Código Civil, Decreto Ley 106, el cual indica los requisitos mínimos que debe incluir la escritura de constitución, mismos que se detallan a continuación:

- a) Objeto de la sociedad.
- b) Razón social.
- c) Domicilio de la sociedad.
- d) Duración de la sociedad.
- e) Capital y parte que aporta cada socio.

- f) Parte de utilidades o pérdidas que se asigne a cada socio, fecha y forma de distribución.
- g) Casos en que procederá la disolución de la sociedad antes de su vencimiento y las bases que en caso de disolución deberán observarse para la liquidación definitiva de la sociedad.
- h) Forma de resolver las diferencias que surjan entre socios, e
- i) La forma de administración de la sociedad, y los demás pactos que se acuerden.

1.6.4 Decreto No. 6-91, Código Tributario y sus reformas

De conformidad con el artículo 120 del citado cuerpo legal, todos los contribuyentes y responsables están obligados a inscribirse en la Administración Tributaria, antes de iniciar actividades afectas. Para toda inscripción, los contribuyentes o responsables deberán presentar solicitud escrita ante la Administración Tributaria, que deberá contener como mínimo lo siguiente:

- a) Nombres y apellidos completos de la persona individual, razón social o denominación legal y nombre comercial si así se dispone.
- b) Nombres y apellidos completos del representante legal, de la persona jurídica o de los contribuyentes citados en el artículo 22, y de las personas que, de acuerdo con la escritura de constitución o sus reformas, tengan la calidad de administradores, gerentes o representantes de dichas personas y copia legalizada del documento que acredita la representación.
- c) Domicilio fiscal.
- d) Actividad económica principal.
- e) Fecha de inicio de actividades afectas.

- f) Si se trata de persona extranjera deberá precisarse si actúa como agencia, sucursal o cualquier otra forma de actuación.

La Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), asignará al contribuyente un número de identificación tributaria (NIT), el cual deberá consignarse en toda actuación que se realice ante la misma y en las facturas o cualquier otro documento que emitan de conformidad con la Ley específica para cada impuesto. La SAT en coordinación con el Registro Mercantil, deberá establecer los procedimientos administrativos para que la asignación del NIT, y la emisión de la constancia respectiva para efectuarlo en forma simultánea con la inscripción correspondiente. Toda modificación de los datos de la inscripción deberá comunicarse a la SAT, dentro del plazo de treinta (30) días de ocurrida. Asimismo, dentro de igual plazo se avisará del cese definitivo de la actividad respectiva, para la cancelación del registro que corresponda.

Los contribuyentes deberán actualizar anualmente sus datos de inscripción, mediante anotación en el formulario designado para el efecto. En este debe consignarse cualquier cambio realizado por la empresa. Cuando los obligados no cumplan con realizar los cambios respectivos, la SAT podrá realizar los cambios de oficio dependiendo de la circunstancia. Al momento de realizar la inscripción deberán ser autorizados los libros contables de la empresa los cuales son: a) Libro de Compras b) Libro de Ventas c) Inventario d) Diario e) Diario Mayor General f) Estados Financieros g) Actas. También requiere de la habilitación en el Registro Mercantil a excepción de los primeros dos puntos, en donde se pagará el importe por cada hoja habilitada.

1.6.5 Decreto Número 37-92, Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial Para Protocolos y sus reformas

En el citado cuerpo legal, indica que se establece un impuesto de timbres fiscales y de papel sellado especial para protocolos, sobre un listado de documentos que contienen los actos y contratos, entre los que se indica los contratos civiles y mercantiles, la compraventa de bienes inmuebles se puede considerar como un contrato civil y mercantil, entendiéndose que ambos contratos surgen desde que uno o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio.

1.6.6 Decreto Número 10-2012, Ley de Actualización Tributaria y sus reformas

El artículo 1, del citado cuerpo legal, señala que: “Se decreta un impuesto sobre toda renta que obtengan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifiquen en este libro, sean éstos nacionales o extranjeros, residentes o no en el país. El impuesto se genera cada vez que se producen rentas gravadas, y se determina de conformidad con lo que establece el presente libro.” (12:2)

1.6.7 Decreto No. 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas

Dicha ley en su artículo 1 indica: “Se establece un Impuesto al Valor Agregado sobre los actos y contratos gravados por las normas de la presente ley, cuya administración, control, recaudación y fiscalización corresponde a la Superintendencia de Administración Tributaria.” (9:1). También se puede mencionar el artículo 3 en donde indica que el hecho generador tiene su origen en los siguientes actos o contratos:

- a) La venta o permuta de bienes o servicios o de derechos reales constituidos sobre ellos.
- b) La prestación de servicios en el territorio nacional.
- c) Las importaciones.
- d) El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.
- e) Las adjudicaciones de bienes muebles e inmuebles en pago, salvo las que se efectúen con ocasión de la participación de la masa hereditaria o la finalización del proindiviso.
- f) Los retiros de bienes efectuados por un contribuyente o por el propietario, socios, directores o empleados de la respectiva empresa para su uso o consumo personal o de su familia, ya sean de su propia producción o comprados para la reventa, o auto prestación de servicios cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa.
- g) La destrucción, pérdida o cualquier hecho que implique faltante de inventario, salvo cuando se trate de bienes perecederos, casos fortuitos, de fuerza mayor o delitos contra el patrimonio. Debe hacerse constar lo ocurrido en acta notarial. Si se trata de casos de delitos contra el patrimonio, se deberá comprobar mediante certificación de la denuncia presentada ante las autoridades policiales y que hayan sido ratificadas en el juzgado correspondiente. En cualquier caso, deberán registrarse estos hechos en la contabilidad fidedigna en forma cronológica.
- h) La venta o permuta de bienes inmuebles.
- i) La donación entre vivos de bienes muebles o inmuebles.

1.6.8 Decreto Número 15-98, Ley de Impuesto sobre inmuebles y sus reformas

El Artículo 8 del citado cuerpo legal, indica lo siguiente: “Para los efectos de las obligaciones establecidas en la presente ley, son contribuyentes las personas

propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado. (7:3)

Así mismo indica en el Artículo 4 lo siguiente:

“La base del impuesto estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto. Al efecto se considerará: (7:2)

- a. El valor del terreno;
- b. El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras;
- c. El valor de los cultivos permanentes;
- d. El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales;
- e. La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.

1.6.9 Decreto No. 1441, Código de Trabajo y sus reformas

Indica cual es la normativa que deben cumplir los contribuyentes individuales o empresas jurídicas, así como las obligaciones que tienen los trabajadores tomando como base la legislación laboral vigente en el país, regula los derechos y obligaciones de ambos y la forma de resolver los conflictos que se den por la relación de trabajo.

1.6.10 Acuerdo Gubernativo Número 30-2005, Reglamento de los registros de la propiedad

Según lo establecido en el Artículo 1 del citado cuerpo legal, el objetivo de dicho reglamento es el siguiente: (...) “El presente reglamento tiene por objeto la regulación y la forma en que los Registros de la Propiedad desarrollarán las actividades y prestarán los servicios que, conforme a la ley, les corresponde; se organizan, funcionan y rigen por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, las disposiciones especiales de otras leyes, el presente reglamento y otros acuerdos (...). (21:2)

En el Artículo 14, de dicho reglamento indica lo siguiente:

“Para la inscripción de un bien mueble identificable, el documento correspondiente, además de los requisitos de forma y fondo dispuestos por el Código de Notariado u otras leyes que fueren aplicables, contendrá:

- Descripción completa del bien que se pretende inscribir.
- Valor estimado del bien y nombre de la persona de la que se adquirió.
- Los gravámenes que pesen sobre el bien.
- Declaración jurada del interesado indicando que el bien mueble no se encuentra inscrito, cuando sea el caso, y la advertencia del notario respecto al delito de perjurio.” (21:3)

1.6.11 Decreto Número 15-98, Ley del Impuesto Unico Sobre Inmuebles

Indica que existe un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles, situados en la República de Guatemala, este impuesto, así como sus multas corresponden a las municipalidades del país, con el fin de desarrollo local. Son

sujetos del impuesto las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado.

La base del impuesto estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente.

CAPÍTULO II

ASPECTOS GENERALES DE LA PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

2.1 Definición de lavado de dinero u otros activos

“El lavado de dinero es el proceso a través del cual es encubierto el origen de los fondos generados mediante el ejercicio de algunas actividades ilegales o criminales (tráfico de drogas o estupefacientes, contrabando de armas, corrupción, desfalco, malversación pública, extorsión, secuestro, terrorismo, entre otros). El propósito de la operación es hacer creer que los fondos o activos obtenidos a través de actividades ilícitas aparezcan como el fruto de actividades legítimas y circulen sin problema en el sistema financiero.” (28)

“El lavado de dinero es el conjunto de operaciones realizadas por una persona individual o jurídica con el objetivo de ocultar o disfrazar el origen ilícito de bienes o recursos que provienen de actividades delictivas. Se lleva a cabo mediante la realización de varias operaciones encaminadas a encubrir cualquier rastro de origen delictivo de los recursos.” (27)

“El lavado de dinero consiste en ocultar la fuente ilegal del producto de actividades delictivas con la expectativa de utilizarlo para realizar actividades legales e ilegales. Para decirlo de forma simple, el lavado de dinero es el proceso de hacer que el dinero sucio parezca limpio.” (27)

El lavado de dinero consiste en el conjunto de operaciones realizadas para encubrir el origen ilícito de los recursos, con el objetivo de circularlo en el sistema financiero de un país. Es ocultar la procedencia del dinero ilegal o mal habido para que no sea detectado y parezca que fue producto de negocios legales.

El lavado de dinero es un tema que trasciende las fronteras, ya que en la actualidad los grupos delincuenciales buscan nuevas formas de hacer parecer su dinero ilícito como que hubiera sido generado legalmente. Es el proceso que disimula la existencia, origen, movimiento, destino o uso de bienes o fondos que provienen de fuentes ilegales, para aparentar que provienen de fuentes legales.

2.1.1 Definición del delito de lavado de dinero u otros activos

Según el artículo 2 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos Decreto Número 67-2001, establece lo siguiente: “Comete el delito de lavado de dinero u otros activos quien, por sí, o 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 esté 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, proceden 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 o la propiedad de bienes o dinero o de derechos relativos a tales bienes o dinero, sabiendo, o que por razón de su cargo, empleo, oficio o profesión esté obligado a saber, que los mismos son producto de la comisión de un delito.” (11:1)

El delito del lavado de dinero, es cuando una o varias personas participan con el fin de incrustar al sistema financiero de un país, dinero, activos o capital que ha sido generado en actividades fuera de lo legal. Previo a realizar o cometer el delito de lavado de dinero, precede un hecho ilícito para luego proceder a “lavarlo” y darle la

apariencia de legal; una vez el dinero se incrusta en el sistema financiero es más complejo identificarlo.

2.1.2 Delitos comunes considerados precedentes al lavado de dinero u otros activos

“El lavado de dinero, también conocido como reciclaje de dinero, lavado de activos, blanqueo de capitales o legitimización de bienes, es un delito que consiste en simular o aparentar que el dinero obtenido en acciones ilegales (secuestro, extorsión, narcotráfico o cualquier delito) proviene de actividades legales, ocultando así el verdadero origen del dinero.” (28)

De conformidad con la Ley de Extinción de Dominio en su artículo dos establece que se entenderán por actividades ilícitas o delictivas que darán lugar a la aplicación de la presente Ley, las acciones u omisiones tipificadas como delitos, cometidos por la delincuencia común o por la organizada, se mencionan algunas:

La existencia de delitos precedentes o generadores de fondos, activos u otros valores para los criminales, son variados y resultan de actividades particularmente lucrativas, tales como:

- a) Narcotráfico
- b) Secuestro
- c) Corrupción
- d) Extorsión
- e) Contrabando de armas, oro y piedras preciosas
- f) Estafa
- g) Trata de Personas

- a) El narcotráfico es uno de los delitos más comunes precedentes al lavado de dinero. Este permite obtener grandes cantidades de dinero que posteriormente sirve para “lavar dinero”, las estructuras delincuenciales dedicadas al tráfico ilegal de drogas tóxicas en grandes escalas han encontrado la forma de aparentar que el dinero proviene de fuentes legales, creando regularmente empresas de “fachada o papel” que documentan sus transacciones sin ser reales o legales y logran dar apariencia que el dinero fue generado por la actividad a la que se dedican.

- b) El secuestro se ha convertido en uno de los delitos comunes que preceden al lavado de dinero, ya que los delincuentes privan de la libertad a otras personas y solicitan sumas de dinero para poder darle libertad, al momento del pago del rescate genera dinero mal habido.

- c) La corrupción pública es otra forma común en los países latinoamericanos donde los funcionarios públicos obtienen beneficios económicos de forma ilegal y regularmente crean empresas de cartón para disfrazar la verdadera procedencia de su enriquecimiento ilícito. Es decir que el crimen organizado dentro del Estado defrauda al mismo con contratos “legales”, de los cuales en muchas ocasiones se quedan sin ejecutarse las obras, pero si se ejecutan los pagos. Los beneficiarios ilegales de este tipo de producto “lavan el dinero” y lo introducen al sistema financiero para poderlo utilizar como cualquier dinero generado legalmente.

- d) La extorsión se ha convertido en un delito común en Guatemala, ya que los extorsionistas exigen ciertas sumas de dinero para que las empresas o negocios puedan operar en un espacio físico y territorial, habiendo así otra fuente de ingresos ilícitos que son predecesores para el delito de lavado de

dinero u otros activos. Este dinero de fuentes ilícitas se incrusta al sistema financiero a través de depósitos en cuentas bancarias o comprando en comercios donde no se exige saber la procedencia del dinero.

- e) El comercio ilegal de armas de fuego, municiones y explosivos, se ha intensificado en nuestro país, debido a que son utilizadas en actos delictivos, como el robo, extorsiones, secuestros, entre otros.

El contrabando de oro y piedras preciosas, se intensifica a nivel nacional e internacional, los traficantes compran oro con dinero de drogas y emplean a joyeros para convertir el metal precioso en objetos de la vida diaria como hebillas de cinturón, herramientas y otros artículos. El oro camuflado se vende en el mercado negro por dinero en efectivo. Este ciclo de lavado de dinero les permite a los narcotraficantes comprar y vender más drogas.

- f) El delito de estafa ha sido objeto de muchos análisis, incluso con una profundidad relevante acerca de los distintos elementos que integran este delito, realiza este delito el que, con artificios o medios capaces de engañar o sorprender la buena fe de otro, induciéndole en error, procure para sí o para otro un provecho injusto con perjuicio ajeno.

Por estas razones, es que el delito de estafa, a través del elemento del engaño, esencial para cometer los delitos de orden socioeconómicos, guarda relación con la legitimación de capitales, toda vez que, una vez obtenido el beneficio económico en perjuicio del patrimonio de la víctima, se materializa esta actividad delictiva pues los fondos son de origen ilícito.

- g) La trata de Personas, es un delito que consiste en utilizar a una persona con fines de explotación en provecho propio o de un tercero, haciendo uso de la coerción o la limitación a su libertad individual. La Trata de seres humanos

es considerada como una forma de esclavitud moderna y una de las peores violaciones a los Derechos Humanos. A través de este ilícito al ser humano se le convierte en un objeto que puede ser comercializado.

2.1.3 Etapas del lavado de dinero

Según el GAFI (Grupo de Acción Financiera), el cual es un organismo intergubernamental creado en 1989, con el objetivo principal fijar estándares y promover la implementación efectiva de medidas legales, regulatorias y operativas para combatir el lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo, establece que dicho delito se realiza en tres etapas, siendo las siguientes:

- a) Colocación de bienes o dinero
- b) Fraccionamiento o estratificación
- c) Integración, inversión o goce de los capitales ilícitos

a) Colocación de bienes o dinero

“Durante esta fase inicial, el lavado de dinero introduce sus fondos ilegales en el sistema financiero. A menudo, esto se logra poniéndolos en circulación a través de instituciones financieras, casinos, negocios, tiendas y otros negocios, tanto nacionales como internacionales. Esta fase puede conllevar transacciones como:

- Dividir grandes sumas de dinero en efectivo en sumas más pequeñas y depositarlas directamente en una cuenta bancaria.
- Realizar envíos internacionales de dinero en efectivo para depositar en instituciones financieras extranjeras, o para comprar artículos de gran valor como obras de arte y metales y piedras preciosas, que pueden ser revendidos a cambio de un pago en forma de cheque o transferencia bancaria.” (3:18)

En esta fase, el ilícito que originó el dinero “sucio” fue cometido, cuando los actores delictivos poseen el dinero, deben proceder a introducirlo al sistema financiero. Existen diferentes formas de operar para disimular el origen ilícito e introducirlo exitosamente al sistema financiero, entre las cuales se puede mencionar las siguientes:

- Dividir las grandes sumas de dinero en sumas reducidas, a este acto se le conoce como trabajo de hormiga o pitufeo, luego son depositadas a cuentas bancarias.
- Depósitos en el extranjero, donde no es evaluada la procedencia del dinero.
- Compraventa de bienes muebles e inmuebles, vehículos, artículo, objetos de alto valor, con el objetivo de venderlos y cobrar en forma de transferencias o cheque.
- Complicidad de empleados del sistema financiero u organización, usualmente se realiza cuando se oculta información verídica del cliente, así como no informando a las autoridades sobre transacciones que no son de acuerdo a el perfil del cliente, en ocasiones reciben beneficios económicos.
- Compañías fachadas, estas son constituidas de forma legal, pero su principal objetivo es ser utilizadas para lavar dinero, en general la compañía fachada o portafolio, desarrollará pocas o ninguna de las actividades que oficialmente debería realizar, siendo su principal objeto aparentar que las desarrolla y que de las misma obtiene el dinero que se está lavando.
- Testaferros, esta modalidad es cuando una persona aparece como titular en un negocio, contrato, cuenta u otro similar, sin embargo, en realidad únicamente presta su nombre a efecto de ocultar la verdadera identidad de la persona interesada en el negocio o contrato.

b) Fraccionamiento o estratificación

La segunda etapa supone la conversión de los fondos procedentes de actividades ilícitas a otra forma y crear capas complejas de transacciones financieras para disimular el rastro documentado, la fuente y la propiedad de los fondos”. (3:18)

En esta fase es donde se produce la conversión de los fondos ilícitos en otras formas, las cuales pueden ser:

- Transferencias bancarias
- Instrumentos financieros
- Bienes muebles e inmuebles
- Acciones
- Bonos
- Seguros de Vida
- Vehículos
- Empresas fantasma

La distribución incluye la transferencia del dinero ilícito a distintas cuentas o instituciones para apartar el dinero de su fuente original.

c) Integración, inversión o goce de los capitales ilícitos

Esta fase conlleva la colocación de los fondos lavados de vuelta a la economía para crear una percepción de legitimidad. El lavador podría optar por invertir los fondos en bienes raíces, artículos de lujo o proyectos comerciales. En la fase de integración, es extremadamente difícil distinguir la riqueza legal de la ilegal. Esta fase le ofrece al lavador la oportunidad de incrementar su riqueza con los productos del delito. La integración es generalmente difícil de detectar, a menos que exista una gran discrepancia entre el empleo, los negocios o las inversiones legítimas de

una persona o compañía y la riqueza de la persona o los ingresos o activos de la compañía.” (3:20)

En esta fase es muy difícil detectar que dinero proviene del ilícitos, ya que al estar invertido en bienes raíces, casinos, hoteles u otros similares, la sociedad civil hace uso de los servicios que estos brindan y existe una mezcla en las ganancias, lo que es generado legalmente y lo que es ilegal. Así mismo el dinero retorna como “limpio” o “lavado” luego de haber pasado el proceso de colocación y estratificación.

Se finaliza el proceso, el dinero lavado entra a la economía o al sistema financiero disfrazado ahora como “dinero legítimo”, su propósito es el retorno del dinero.

2.1.4 Efectos socioeconómicos del lavado de dinero u otros activos

El delito de lavado de dinero u otros activos, genera consecuencias negativas para los países, debido a que perjudica su imagen a nivel internacional, fomenta la corrupción y permite que la delincuencia se beneficie del dinero de sus actos delictivos.

Los efectos que produce el lavado de dinero u otros activos en un país son de gran magnitud, ya que los mismos se reproducen como un efecto dominó, de no controlarse, se puede llegar a incrustarse en los valores sociales y hasta en la cultura de una población. Algunos de los efectos socioeconómicos que provoca el delito de lavado de dinero u otros activos son los siguientes:

a) Baja inversión proveniente del extranjero

A nivel internacional un país que tenga notoriedad por considerarse con altos índices de lavado de dinero u otros activos, tiene la posibilidad de dejar de ser una buena opción para inversionistas, que buscan países donde puedan invertir y hacer crecer sus capitales, esta baja en la inversión repercute en

varios ámbitos, entre los que se pueden mencionar: desempleo, pobreza, desnutrición, pocas opciones para los habitantes de tener un desarrollo digno y paralelo al desarrollo social de países considerados de primer mundo.

b) Corrupción

El lavado de dinero u otros activos, fomenta el deterioro moral en la sociedad, facilitando el camino a la corrupción, es decir que para cometer este delito en ocasiones se necesita de cómplices, para ocultar el delito y así afianzarse de la confianza de personas inmorales para cometer el delito. La corrupción trae consigo muchas consecuencias negativas para el desarrollo integral de una sociedad; genera descontento, genera más corrupción, pobreza, delincuencia, entre otros.

c) Delincuencia

Los delincuentes que utilizan el lavado de dinero u otros activos, lo utilizan como un factor multiplicador de la propia delincuencia, por lo que la misma se va incrementando, sobre todo cuando proviene de fuentes como el narcotráfico, trata de personas y otros.

d) Competencia Desleal

Las empresas que son producto del lavado de dinero, tienen ventajas competitivas sobre las establecidas de forma legal, ya que el capital que obtienen de forma ilegal les permite ofrecer mejores productos y servicios, reduciendo el margen de ganancias a otras empresas y en ocasiones obligándolas al cese de actividades formales.

2.1.5 Sanciones y condenas por el delito de lavado de dinero u otros activos en Guatemala

Según lo establecido en el artículo 4 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto 67-2001, las Personas Individuales que cometan el delito de lavado de dinero u otros activos serán sancionados de la siguiente forma:

- Prisión inmutable de seis a veinte años
- Multa igual al valor de los bienes, instrumentos o productos objeto del delito
- El comiso, pérdida o destrucción de los objetos provenientes de la comisión del delito o de los instrumentos utilizados para su comisión
- El pago de costas y gastos procesales
- La publicación de la sentencia en, por lo menos, dos de los medios de comunicación social escritos de mayor circulación en el país.

Así mismo establece que si el delito fuere cometido por una persona extranjera se le interpondrá, además de las penas a que se hubiere hecho acreedora, la pena de expulsión del territorio nacional, que se ejecutará inmediatamente que haya cumplido aquellas.

Para las personas jurídicas según el Artículo 5 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto 67-2001 “además de las sanciones para sus propietarios, directores, gerentes, administradores, funcionarios, empleados o representantes legales, los delitos previstos en esta ley, cuando se tratare de actos realizados por sus órganos regulares siempre que se hallaren dentro del giro u objeto normal o aparente de sus negocios.” (11: 3)

Y también establece “además de las sanciones aplicables a los responsables, se impondrá a la persona jurídica una multa de diez mil dólares (EUA\$10,000.00) a seiscientos veinticinco mil dólares (EUA\$625,000.00) de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda nacional, atendiendo a la gravedad y circunstancias en que se cometió el delito, y se le apercibirá que en caso de reincidencia se ordenará la cancelación de su personalidad jurídica en forma definitiva.” (11:3)

También se sancionará a la persona jurídica con:

- El comiso, pérdida o destrucción de los objetos provenientes de la comisión del delito o de los instrumentos utilizados para su comisión
- El pago de costas y gastos procesales
- La publicación de la sentencia en, por lo menos, dos de los medios de comunicación social escritos de mayor circulación en el país.

Así mismo el artículo 6 de la ley en mención establece “Cuando se tratare de personas jurídicas sujetas a la vigilancia y fiscalización de la Superintendencia de Bancos, el Juez notificará a dicho órgano supervisor la sentencia condenatoria respectiva, para que proceda a aplicar las medidas contenidas en las leyes de la materia.” (11:4)

Para otros responsables que se hallaren serán sancionadas conforme el artículo 4 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, rebajada en una tercera parte, y demás penas accesorias.

Existe una “Agravación específica” de la sanción para quienes desempeñen un cargo de elección popular (según el artículo 7 de la Ley Contra el Lavado de Dinero

u Otros Activos), un funcionario o empleado público, o un funcionario o empleado de la Intendencia de Verificación Especial, con ocasión del ejercicio de su cargo, la sanción será aumentada en una tercera parte y demás penas accesorias. Las personas ya mencionadas, además se les inhabilitará para el ejercicio de cargo o empleo público por el doble de tiempo de la pena privativa de libertad.

En el artículo 8 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos se establece sobre el comiso de bienes en indica que “consiste en la pérdida a favor del Estado de los bienes, instrumentos o productos utilizados o provenientes de la comisión del delito de lavado de dinero u otros activos, declarada en sentencia, a no ser que pertenezcan a un tercero no responsable del hecho.” (11:4)

“Cuando los objetos referidos fueren de uso prohibido o no sean de lícito comercio, se ordenará el comiso, aunque no llegue a declararse la existencia del delito o la culpabilidad del sindicado o acusado o se ignore quién es la persona responsable del delito.” (11:4)

2.2 Definición de terrorismo y financiamiento del terrorismo

El terrorismo y el financiamiento del terrorismo son dos delitos diferentes, es decir que uno es la ejecución de material que cause terror en una sociedad y el financiamiento es de donde se obtienen los recursos económicos para llevar a cabo el terrorismo.

2.2.1 Definición de terrorismo

Según el artículo 2 de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo Decreto Número 58-2005, establece lo siguiente: “Comete el delito de terrorismo quien con la finalidad de alterar el orden constitucional, el orden público

del Estado o coaccionar a una persona jurídica de Derecho Público, nacional o 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 causar estragos o desastres ferroviarios, marítimos, fluviales o aéreos.” (10:1)

El terrorismo, es el uso sistemático del terror por medio de la ejecución de actos violentos, para coaccionar a sociedades o gobiernos, utilizado por partidos políticos nacionalistas y no nacionalistas, así como también por corporaciones, grupos religiosos, racistas, colonialistas, independentistas, revolucionarios, conservadores, ecologistas y gobiernos en el poder o de otro tipo, con el fin de promover sus objetivos.

Las actividades terroristas pueden tener diversos orígenes, sin embargo, la mayoría de ellas provienen de razones ideológicas. Algunos tipos de terrorismo son:

- a) Narcoterrorismo: es la cooperación y alianza estratégica entre mafias del narcotráfico y grupos armados extremistas, así como otros grupos insurgentes o terroristas.

Se suele postular el narcoterrorismo como cierta alianza natural que acaba produciéndose entre grupos narcos y guerrilleros que, aunque persiguen objetivos opuestos, operan en la clandestinidad. Así, muchas organizaciones terroristas en declive son capaces de reconstituirse gracias a la poderosa financiación que obtienen de proporcionar cobertura y apoyo armado al narcotráfico. Por otro lado, los cárteles de la droga consiguen una capacidad de respuesta militar frente a los gobiernos con los que están en constante pugna.

- b) Terrorismo biológico: el terrorismo biológico, o bioterrorismo involucra el uso de agentes biológicos por parte de los perpetradores para lograr sus objetivos políticos. Los agentes biológicos son patógenos o toxinas. Los patógenos son microorganismos que causan enfermedades. Entre los más comunes están el bacilo anthracis, que causa el ántrax, el Yersinia pestis, que causa la plaga, y el virus de la viruela.
- Terrorismo económico: son actos sobre la economía, que acarrear la vulneración de derechos humanos en algún estrato social.
 - Terrorismo criminal: el asesinato en masa de personas por dinero, codicia, venganza personal o un deseo de matar.
 - Terrorismo religioso: es el considerado de mayor peligro, debido a que, para los atacantes, su conducta se encuentra absolutamente legitimada por la religión. El fundamento religioso al ser dogmático, priva de cualquier tipo de inhibición al sujeto que ha de ejecutar el atentado terrorista.

En conclusión, se puede indicar que el terrorismo, es el uso sistemático del terror, son grupos organizados con fines particulares para demostrar su descontento con situaciones sociales, políticas, religiosas, raciales, revoluciones y otros, basados en acciones que atentan la vida de los civiles de una sociedad logran impregnar miedo en la población general.

2.2.2 Definición de financiamiento del terrorismo

El artículo 4 de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Decreto 58-2005, establece lo siguiente: "Comete el delito de financiamiento del terrorismo quien por el medio que fuere, directa o indirectamente, por sí mismo o

por interpósita persona, en forma deliberada proporcionare, proveyere, recolectare, transfiriere, entregare, adquiriere, poseyere, administrare, negociare o gestionare dinero o cualquier clase de bienes, con la intención de que los mismos se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados en todo o en parte, para el terrorismo. (10:3)

El mismo artículo, citado anteriormente en su cuarto párrafo indica: “Para que el delito de financiamiento al terrorismo se tenga por consumado, no será necesario que se lleven a cabo los actos de terrorismo, pero sí que la intención de cometer dichos actos se manifieste por signos materiales exteriores. Tampoco será necesario que sobre los actos de terrorismo se haya iniciado investigación, proceso penal o haya recaído sentencia condenatoria.” (10.3)

El financiamiento del terrorismo tiene dos fuentes de ingresos:

- a) Los ingresos legales: Entre las actividades legales más comunes se pueden mencionar: donaciones privadas, organismos humanitarios, rifas y comercio.
- b) Los ingresos ilegales: En cuanto a las actividades ilegales más utilizadas para recaudar fondos ilícitos son: tráfico de drogas, secuestros, extorsiones, contrabando, asaltos, fraudes, robos y tráfico de todo tipo.

2.2.3 Etapas del financiamiento del terrorismo

En el financiamiento del terrorismo, se han detectado tres etapas claves para que el mismo se concrete, las cuales son:

- a) Recaudación
- b) Disposición
- c) Utilización

a) Recaudación

Es la búsqueda de fuentes de financiaciones legítimas o ilegítimas.

Esta etapa de recaudación no hace diferencia entre dinero legal e ilegal, y se enfoca únicamente a la producción de recursos financieros.

b) Disposición

Es la realización de los movimientos necesarios de fondos para tenerlos a disposición del destinatario, en el lugar deseado para llevar a cabo el acto terrorista, en esta etapa se trata de ocultar sus movimientos y su destino final

c) Utilización

En esta última etapa se lleva a cabo la utilización final de los fondos para las necesidades financieras logísticas y operativas de la organización terrorista

2.2.4 Efectos socioeconómicos del terrorismo

Los efectos socioeconómicos del terrorismo, son de gran impacto en las sociedades, ya que este directamente afecta la vida de los civiles, que a su vez puede repercutir en la pérdida de un miembro de la familia, es decir que el padre o la madre que son sustento para su familia puede perder la vida y dejar a sus hijos en condiciones de vida paupérrimas, entre otras. Se puede hacer mención de los siguientes efectos socioeconómicos provocados por el terrorismo:

- Condiciones de vida paupérrimas a familiares de víctimas de atentados
- Traumas psicológicos a los sobrevivientes de los atentados
- Daño a la infraestructura de una sociedad

- Incremento en los gastos públicos para asumir las consecuencias de los atentados
- Desestabilización política
- Baja al interés de inversión extranjera y local

2.2.5 Sanciones y condenas por el delito de financiamiento del terrorismo

En Guatemala el Decreto 58-2005 Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, en los artículos 4, 5 y 7 establece que para el delito de financiamiento del terrorismo al culpable lo sancionarán con:

- Prisión inmutable de seis a veinticinco años
- Más multa de US\$10,000.00 a US\$625,000.00 o su equivalente en moneda nacional.
- Siendo empleado o funcionario público la misma sanción aumentada en una tercera parte, además inhabilitación para el ejercicio de su cargo o empleo público, por el doble del tiempo de la pena privativa de libertad
- Para personas jurídicas una multa equivalente al monto de los bienes o dinero objeto del delito
- También comiso, pérdida o destrucción de los objetos provenientes del delito.

2.2.6 Diferencias de los delitos de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo

“La diferencia más básica entre financiación de terrorismo y lavado de dinero tienen que ver con el origen del dinero en cuestión. La financiación del terrorismo utiliza dinero con un propósito político ilegal, pero el dinero no tiene necesariamente un origen ilegal. Por otra parte, el lavado de dinero siempre tiene que ver con dinero proveniente de actividades ilegales. El objeto del lavado es hacer posible que el dinero sea usado legalmente.” (3:7)

El delito de lavado de dinero y el de financiamiento al terrorismo, se mencionan regularmente juntos, sin embargo, existen diferencias, en las cuales se puede observar que tienen distintas fuentes de financiamiento, distinto propósito, distinto motivo y distinto destino. El lavado de dinero su finalidad es poder utilizar este con normalidad, como que hubiese sido generado lícitamente y en el financiamiento al terrorismo la finalidad va más allá de la ganancia, se encuentra relacionado con ideología.

A continuación, algunas similitudes del delito de lavado de dinero u otros activos y el delito de financiamiento del terrorismo

Tabla No. 1
Similitudes entre el delito de lavado de dinero u otros activos y el delito de financiamiento del terrorismo

Similitudes
Son delitos complejos: los que no consisten en un solo hecho flagrante, sino en un conjunto de transacciones múltiples, realizadas generalmente por grupos del crimen organizado internacional o grupos terroristas, que para operar se ocultan tras las estructuras de entidades legítimas.
Son delitos especializados: habitualmente son realizados por organizaciones e individuos con experiencia en banca y finanzas, que conocen a fondo las estructuras económicas y jurídicas de los países.
Son delitos de trascendencia internacional: las operaciones de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo generalmente trascienden las fronteras del país, por lo que su investigación requiere acciones intergubernamentales conjuntas, en el marco de una amplia cooperación internacional.

Fuente: INTECAP, Sistemas de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo, mayo 2016, 27 p.

Así mismo tienen diferencias, las cuales se mencionan a continuación:

Tabla No. 2
Diferencias entre el delito de lavado de dinero u otros activos y el
financiamiento del terrorismo

Diferencias		
Discrepancia	Lavado de dinero	Financiamiento del terrorismo
Origen de los fondos	Actividades ilegales	Actividades legales e ilegales
Propósito	Legitimar el producto de actividades delictivas	Financiar a terroristas u organizaciones terroristas
Motivo	Ganancia	Ideología
Destino	Invertir en empresas legales / conservar la riqueza	Proveer recursos para actividades terroristas

Fuente: INTECAP, Sistemas de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo, mayo 2016, 29 p.

2.3 Actividades profesionales no financieras designadas -APNFD-

Según lo establece el Grupo de Acción Financiera GAFI, en su recomendación 12 las APNFD son Actividades Profesionales No Financieras Designadas, estas se encuentran bajo el riesgo de lavado de dinero u otros activos o del financiamiento del terrorismo, por su giro comercial, sus clientes usualmente pagan en efectivo. Algunas de estas actividades son:

- A. Casinos
- B. Agentes Inmobiliarios
- C. Comerciantes de Piedras Preciosas y Metales Preciosos
- D. Notarios
- E. Abogados
- F. Contadores Públicos

G. Proveedores de Servicios Societarios y de Fideicomisos

En Guatemala, conforme el Artículo 5, del Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, establece las personas obligadas, dentro de las cuales se encuentran, entre otras, en el Grupo B, numeral i, del inciso m), las personas individuales o jurídicas que se dediquen a actividades de compraventa de inmuebles.

2.4 Factores de riesgo

Se entiende por riesgo la posibilidad de sufrir un daño. Se puede indicar que, el riesgo es como una posibilidad de peligro, pérdida, daño u otras consecuencias que afectan el patrimonio de una persona o entidad. Cada unidad de negocio tiene riesgos diferentes y es por ello que se deben de identificar los factores que se definen por las variables que determine el mercado.

2.4.1 Riesgo de clientes

Los clientes son todas las personas individuales o jurídicas, nacionales o extranjeras con las que se establezca relaciones comerciales o relaciones del giro normal o aparente de sus negocios, sean estos clientes ocasionales o habituales.

Las empresas deben adoptar políticas que les permitan gestionar el riesgo que el giro de su negocio les propicia, para lo cual se hace necesario conocer al tipo de cliente al que se le prestará servicio o se le venderá producto, de lo contrario puede verse involucrado en actividades ilícitas como lavado de dinero o financiamiento del terrorismo.

Los reguladores de varios países han dicho que las siguientes clases de clientes podrían ser consideradas de alto riesgo de lavado de dinero:

- Compañías y bancos extraterritoriales (offshore) ubicados en paraísos fiscales/bancarios;
- Casas de cambio de divisas, remesadoras de dinero, cambiadores de cheques;
- Vendedores de automóviles, barcos y aviones;
- Vendedores de autos y camiones usados y fabricantes de partes de maquinaria;
- Agentes/corredores de valores;
- Vendedores de joyas, gemas y metales preciosos;
- Compañías importadoras/exportadoras, y
- Negocios que manejan un alto nivel de dinero en efectivo (3:205)

2.4.2 Riesgo de productos y servicios

Dependen del giro comercial o actividad económica; y que, por medio de las cuales establecen relaciones comerciales del giro normal o aparente de sus negocios con los clientes, sean éstos ocasionales o habituales.

“Un elemento importante en la evaluación de riesgo es la revisión de los productos y servicios nuevos y existentes que la institución o negocio ofrecen para determinar cómo pueden ser usados para lavar dinero o financiar el terrorismo.” (3:206)

Es importante que las empresas o instituciones que vendan sus servicios y productos evalúen el riesgo que los mismos tienen para poder ser utilizados para lavar dinero o financiar el terrorismo, ya que hay algunos que por su naturaleza se

acomodan a las intenciones de las personas que comenten los ilícitos ya mencionados.

2.4.3 Riesgo de canales de distribución

Son los medios a través de los cuales se pone a disposición de los clientes, la adquisición y uso de sus productos, bienes y servicios (oficinas, agencias, entre otros).

En la actualidad los canales de distribución se han ido modificando y buscando nuevas alternativas, tanto para optimizar el tiempo como para abarcar un mercado más allá de los límites territoriales. El internet y las nuevas tecnologías hacen que constantemente los medios de distribuir los productos y servicios se vayan innovando.

Las empresas o entidades deberán detectar los canales de distribución que tienen riesgos de actividades de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, existen algunos aspectos que pueden aumentar el riesgo, algunos ejemplos son:

- Nuevas tecnologías (incluye teléfonos móviles)
- Canales de distribución que no requieran contacto físico con los clientes
- Canales de distribución que permitan transacciones transfronterizas.

2.4.4 Riesgo de ubicación geográfica

Es el lugar o lugares, a nivel nacional e internacional (ejemplo: zona, municipio, departamento, país, jurisdicción, entre otros.) en donde la empresa tiene presencia, mediante sus canales de distribución físicos, para ofrecer o prestar sus productos y servicios a los clientes; a la ubicación o procedencia de los mismos; así como, al origen y destino de las transacciones que realizan los clientes.

Con base a criterios propios se debe identificar las ubicaciones geográficas que generen riesgo para las actividades de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, quiere decir que deben evaluar:

- Zonas con altos índices de violencia
- Zonas donde se maneja grandes operaciones en efectivo
- Áreas fronterizas
- Países catalogados con alto índice de riesgos por entidades internacionales.

2.5 Impacto de los factores de riesgo

Se deben de identificar y evaluar los riesgos de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo para determinar cuál será el impacto que en caso ocurran. Cada entidad debe evaluar sus circunstancias para realizar la medición objetiva del impacto que tendrá si en dado caso llegara a ocurrir el evento previsto como riesgo.

Los factores de riesgos tales como clientes, productos, bienes y servicios, canales de distribución y ubicaciones geográficas pueden ser generadores de los siguientes riesgos:

- Riesgo reputacional
- Riesgo legal
- Riesgo contagio
- Riesgo operativo

2.5.1 Riesgo reputacional

Es la posibilidad de pérdida, daño u otra consecuencia adversa en que incurre la persona obligada, derivado del desprestigio o mala imagen que puede sufrir en caso

de ser utilizada para actividades de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo o por incumplir a la normativa nacional en contra de dichos ilícitos.

Con el internet y las redes sociales a disposición de cualquier persona el riesgo reputacional se encuentra más latente que nunca. El sentir de un tercero, de un cliente e incluso la opinión de algún medio de comunicación como televisión, periódicos y/o radio puede hacer que una empresa deje de percibir o realizar negocios y esto puede ser provocado por infringir las leyes, apoyar a un grupo delictivo, vender productos dañinos e incluso la venta de un mal servicio o producto.

2.5.2 Riesgo legal

Es la posibilidad de pérdida, daño u otra consecuencia en que incurre la persona obligada, por sanciones o multas que puede sufrir en caso de ser utilizada para actividades de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo, o por incumplimientos a lo establecido en la normativa nacional.

Se le denomina riesgo legal a la probabilidad que poseen las empresas de sufrir pérdidas o daños económicos ocasionados por el incumplimiento, opiniones equivocadas de las leyes locales o la imposibilidad de cumplir con algún contrato.

2.5.3 Riesgo contagio

Es la probabilidad de pérdida, daño u otra consecuencia adversa en que incurre la persona obligada, por acción o experiencia de un relacionado o asociado, o personas que pueden ejercer influencia en la persona obligada.

Las empresas tienen el riesgo de sufrir pérdidas derivadas de la influencia que las personas naturales o jurídicas tienen en las personas obligadas, por lo tanto, deben

prever cualquier acción que los asociados puedan realizar ya que puede traer consecuencias a la entidad.

2.5.4 Riesgo operativo

Es la posibilidad de pérdida, daño u otra consecuencia adversa en que incurre la persona obligada, por deficiencias o fallas en el recurso humano, procesos, tecnología e infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos, en caso de ser utilizada para actividades de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo, o por incumplimientos a lo establecido en la normativa nacional.

2.5.5 Riesgo operacional

Es la contingencia en que se puede incurrir en pérdidas debido a la inadecuación o a fallas de procesos, de personas, de los sistemas internos, o bien a causa de eventos externos. Incluye los riesgos tecnológicos y legales.

Se puede definir el riesgo operacional como la probabilidad de que la empresa sufra pérdidas ocasionadas por los procesos internos, por la baja competencia del recurso humano y la inadecuada inversión en recursos tecnológicos que se utilicen dentro de la organización.

2.6 Componentes técnicos de la administración basada en riesgos de lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo

Para realizar una buena gestión del riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo se debe de realizar una adecuada elección e implementación de estrategias que permitan gestionar el riesgo, en la realización de cualquier

transacción, operación u ofrecimiento de productos, servicios para que las empresas no puedan ser utilizadas como instrumentos para cometer el delito de lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo. Las estrategias de prevención poseen las características siguientes:

- Técnico-prácticas, las cuales provienen de experiencias a nivel internacional que han dado resultados en la lucha contra el lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo.
- De debida diligencia, estas buscan que las personas obligadas adopten, desarrollen y ejecuten normas, políticas y procedimientos idóneos para prevenir dichos delitos.
- De cumplimiento normativo, las cuales su principal objetivo es fortalecer la legislaciones vigentes, para combatir de una manera eficaz los delitos de lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo.

Las estrategias de prevención en contra de los delitos de lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo, se llevan a cabo por medio de programas, normas, procedimientos y controles idóneos, los cuales de acuerdo con estándares internacionales deberían incluir como mínimo los aspectos siguientes:

- a) **Involucramiento de la administración:** El órgano de dirección superior de las personas obligadas, deberá participar en los aspectos siguientes:
- Actualización de la información general de la entidad, (dirección, teléfono, correo electrónico, información de representante (s) legal (s), copia de los documentos de identificación vigente, NIT).
 - Aprobación del programa de cumplimiento y sus actualizaciones.

- Aprobación del régimen disciplinario, que contenga sanciones para los empleados que incumplan lo establecido en el programa de cumplimiento y la normativa vigente en Guatemala, en cuanto a los delitos de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo.
- Nombramiento, reemplazo y actualización de la información de los oficiales de cumplimiento titular y suplente;
- Apoyo a los oficiales de cumplimiento en cuanto a recursos humanos, tecnológicos y financieros;
- Aprobación de programas de capacitación para funcionarios y empleados, para prevenir el lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo.
- Conocimiento del empleado, para identificar los antecedentes personales, laborales y patrimoniales, así como el registro, verificación de su información, conformación y resguardo de la información proporcionada, actualización de dicha información por lo menos una vez al año.

b) Conocimiento del Cliente: se refiere a las políticas y procedimientos aprobados por el órgano de dirección superior, para obtener información de sus clientes, los aspectos mínimos a cubrir son los siguientes:

- Identificación y registros de clientes, beneficiarios y terceros, conforme los formularios diseñados para tal efecto por la Intendencia de Verificación Especial IVE.
- Verificación de la información proporcionada por los clientes, beneficiarios y terceros, así como la forma en la que se evidenciará dicha verificación.

- Registro de clientes mediante expedientes, indicando el procedimiento para conformar y resguardar dichos expedientes, así como indicar la información a requerir.
 - Recepción de efectivo indicando las políticas para dicha recepción de efectivo (moneda nacional y/o moneda extranjera en las operaciones realizadas por los clientes).
 - Destrucción de registros físicos indicando el procedimiento para dicha destrucción, tomando en cuenta la forma y plazo establecida por la normativa vigente, debiendo mantener los registros digitales de lo destruido.
- c) Monitoreo: el órgano de dirección superior, deberá aprobar políticas y procedimientos para realizar monitoreo en los siguientes aspectos:
- Seguimiento a: los productos y servicios, así como a las transacciones realizadas por los clientes, principalmente a las operaciones realizadas en efectivo por montos mayores a los US\$10,000.00, así como cualquier otro mecanismo establecido que permita detectar operaciones inusuales o sospechosas y la forma en la que se evidenciará dicho seguimiento.
 - Transacciones inusuales y/o sospechosas: establecer señales de alerta de acuerdo al giro comercial de la entidad, así como el análisis, registro en donde debe indicar el procedimiento para conformar, identificar y resguardar los expedientes, así como indicar la información y/o documentación de soporte que se resguardará derivado del informe de análisis realizado con su respectiva conclusión y traslado, de acuerdo a los plazos establecidos en la normativa vigente.

- Reporte de transacciones sospechosas a la IVE, indicando el procedimiento para reportar las transacciones sospechosas, derivado del análisis realizado observando la forma y plazo establecido en la normativa vigente.
 - Mecanismos de monitoreo a los empleados, en cuanto a detectar transacciones inusuales o sospechosas y la forma en la que se evidenciará dicho seguimiento, principalmente al analizar la información del estado patrimonial de los empleados, el cual debe ser analizado y actualizado anualmente conforme su perfil económico financiero.
- d) Gestión del oficial de cumplimiento: son las políticas aprobadas por el órgano de dirección superior en cuanto a:
- Facultades del oficial de cumplimiento para el buen ejercicio de su cargo, gozando de la suficiente autoridad, jerarquía y acceso a toda la información de la empresa.
 - Atribuciones del oficial de cumplimiento de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.
 - Informes trimestrales que el oficial de cumplimiento debe presentar al órgano de dirección superior sobre la eficacia de los mecanismos de controles internos ejecutados, relacionados con el programa de cumplimiento.
- e) Programas de capacitación: se refiere a las políticas y procedimientos aprobados por el órgano de dirección superior, en cuanto a los aspectos siguientes:

- Programa anual de capacitación en materia de prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo, que contemple los temas a impartir, calendarización, personal a capacitar, entre otros, tomando en cuenta la obligación de capacitar al personal como mínimo una vez al año, establecida en la normativa vigente.
- Controles de capacitación indicando los procedimientos utilizados para llevar el registro de las capacitaciones recibidas en materia de prevención y detección del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo (registro de asistencia, constancias de capacitación, historial de capacitación por empleado, evaluación del conocimiento adquirido por el empleado).
- Informe semestral de capacitación, indicando la obligación del envío semestral a la Intendencia de Verificación Especial de los informes de capacitación en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, observando la forma y plazo establecido en la normativa.

f) Programas de auditoría: se refiere a las políticas y procedimientos aprobados por el órgano de dirección superior en cuanto a los aspectos siguientes:

- Mecanismo de auditoría, estableciendo el mecanismo a utilizar para evaluar el cumplimiento de lo establecido en el manual de cumplimiento y la normativa vigente.
- Auditoría interna, estableciendo la obligación de elaborar un plan anual de auditoría para verificar y evaluar el cumplimiento de lo establecido en el programa de cumplimiento y en la normativa vigente, así como de presentar informes con los resultados del desarrollo de dicho plan.

Además, establecer la obligación de presentar los informes a la Intendencia de Verificación Especial, en la forma y plazo establecido en la normativa vigente.

- Auditoría externa, debiendo establecer la obligación de estipular en el contrato que se suscriba, que el informe correspondiente, se emita conclusión acerca de la efectividad y el cumplimiento de los programas, políticas, normas y procedimientos utilizados para prevenir y detectar el lavado de dinero y financiamiento del terrorismo. Además, deberá establecerse la obligación de presentar dicho dictamen a la Intendencia de Verificación Especial, en la forma y plazo establecido en la normativa vigente.
- Órgano Supervisor, estableciendo que las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles podrán ser sujetas de verificación por parte del ente supervisor, en este caso, la Superintendencia de Bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial.

2.7 Normativa nacional en materia de prevención y detección de lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo

Guatemala se ha unido a la lucha internacional para combatir los delitos de lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo, es por tal razón que existen leyes y reglamentos cuyo principal objetivo es prevenir, controlar, vigilar y sancionar dichos ilícitos. A continuación, se mencionan las leyes y reglamentos que tienen relación con el tema ya descrito.

2.7.1 Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 67-2001, Ley contra el Lavado de Dinero u Otros Activos

El lavado de dinero u otros activos se ha convertido en uno de los delitos que utilizan las grandes organizaciones delictivas, considerando que es el Estado de Guatemala quien debe proteger la formación de capital, ahorro e inversión, creando las condiciones necesarias que permitan a los inversionistas nacionales y extranjeros tener garantías de que su capital será bien utilizado de forma legal, el Congreso de la República de Guatemala emitió la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos Decreto 67-2001, que tiene por objeto prevenir, controlar, vigilar y sancionar el lavado de dinero u otros activos procedentes de la comisión de cualquier delito, y establece las normas que para este efecto deberán observar las personas obligadas de dicha ley y las autoridades competentes.

2.7.2 Decreto Número 58-2005 Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo

El terrorismo y financiamiento del terrorismo son delitos de lesa humanidad, sus consecuencias son inestabilidad económica, política y cultural, el Estado de Guatemala en compromiso con los tratados internacionales y por medio del Congreso de la República de Guatemala emitió la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo Decreto 58-2005 en septiembre del año 2005.

2.7.3 Acuerdo Gubernativo Número 118-2002, Reglamento de la Ley contra el Lavado de Dinero u Otros Activos

Con el objeto de desarrollar lo normado en la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto 67-2001 y según lo estipulado en el artículo 44 de dicha ley, la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial presentará ante el presidente de la República un reglamento para dicha ley, el cual

deberá ser aprobado por el mismo. En abril del año 2002 el presidente Alfonso Portillo Cabrera acordó emitir el Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Acuerdo Gubernativo Número 118-2002.

2.7.4 Acuerdo Gubernativo Número 86-2010, Reglamento de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo

El Acuerdo Gubernativo No. 86-2006 Reglamento de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo del Presidente de la República de Guatemala, se emite en marzo del año 2006, con el objeto de desarrollar preceptos que deben seguir las personas obligadas y las autoridades competentes para la aplicación del Decreto 58-2005 Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo.

2.7.5 Acuerdo Gubernativo Número 443-2013, Reforma al Acuerdo Gubernativo Número 118-2002 de fecha 17 de abril de 2002, Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos

El Ministerio de Gobernación acuerda emitir la Reforma al Acuerdo Gubernativo Número 118-2002 de fecha 17 de abril de 2002, que reforma el artículo 5 del Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, donde se ve evidenciado la necesidad de incluir como personas obligadas a determinadas personas individuales o jurídicas que desarrollan actividades no financieras, que por la naturaleza de sus operaciones, les hace susceptibles de que sus servicios y productos puedan ser utilizados de manera indebida en actividades de lavado de dinero u otros activos.

2.7.6 Superintendencia de Bancos, Acuerdo Número 43-2002, Escala para el Régimen Sancionatorio

El Acuerdo Gubernativo Número 43-2002, indica la Escala para el Régimen Sancionatorio del Superintendente de Bancos, publicada en el Diario de Centro América el 18 de julio del año 2002, fue acordado con el objetivo de crear un instrumento que permita tener una base para determinar los montos de las multas que serán puestas por las autoridades administrativas competentes, atendiendo a la gravedad del hecho de que se trate.

A continuación, se muestra el detalle de dicha escala de régimen sancionatorio:

Tabla No. 3
Escala para el régimen sancionatorio

No.	Infracción	Sanción (US\$)
1	Incumplimiento a lo establecido en el inciso a) del Artículo 19 de la Ley.	10,000.00
2	Incumplimiento a lo establecido en el inciso b) del Artículo 19 de la Ley.	10,000.00
3	Incumplimiento a lo establecido en el inciso c) del Artículo 19 de la Ley.	10,000.00
4	Incumplimiento al artículo 20 de la Ley.	10,000.00
5	Incumplimiento en la actualización de los registros a que se refiere el artículo 23 de la ley	10,000.00

No.	Infracción	Sanción (US\$)
6	Incumplimiento a cualquier requerimiento de información por parte de la Superintendencia de Bancos, a través de la IVE, sea este ocasional o periódico, de conformidad con el artículo 28 de la ley.	10,000.00
7	Incumplimiento del primer párrafo del artículo 21 de la ley por no llevar los registros establecidos.	20,000.00
8	Incumplimiento del artículo 23 de la Ley por no conservar los registros a que se refiere.	20,000.00
9	Incumplimiento del registro diario a que se refiere el artículo 24 de la Ley.	20,000.00
10	Incumplimiento de comunicación de transacciones que deben reportarse como sospechosas, de conformidad con el artículo 26 de la Ley.	20,000.00
11	Incumplimiento de cualquier 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.	25,000.00
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.	10,000.00
13	Cualquier otro incumplimiento no contemplado en la presente tabla.	10,000.00

Fuente: Acuerdo No. 43-2002 del Superintendente de Bancos.

2.7.7 Instructivo para el Cumplimiento de Obligaciones Relacionadas con la Normativa Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo (IVE-INF-01)

El referido instructivo, indica las obligaciones, procedimientos y plazos, que las personas obligadas deberán atender para cumplir lo establecido en la normativa vigente en Guatemala para prevenir y detectar el lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo, se dirige específicamente a las personas obligadas incorporadas al Grupo B, del artículo 5 del Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos.

2.7.8 Medidas para el Monitoreo y Control de Depósitos, Créditos o Abonos en Cuentas Constituidas en Bancos del Sistema (IVE-INF-05)

Instructivo que indica a las personas obligadas incorporadas al grupo B del artículo 5 del Reglamento de la Ley contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, que deberán llevar un control de los depósitos realizados por sus clientes, en las cuentas de la persona obligada que tenga constituidas en bancos del sistema.

2.7.9 Guía de administración basada en riesgos de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo (IVE-ABR-06)

Esta guía tiene como objetivo orientar a las personas obligadas incorporadas al Grupo B del artículo 5 del Reglamento de la Ley contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, para que identifiquen, evalúen y comprendan los riesgos de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo a que están expuestas por la naturaleza y tamaño de su actividad comercial, a fin de tomar medidas para prevenir, controlar o mitigar los mismos, enfocando sus recursos eficazmente.

2.7.10 Medidas de debida diligencia del cliente dirigidas a personas expuestas políticamente -PEP- (IVE-PEP-07)

Estas medidas de conocimiento del cliente, deben ser implementadas y ejecutadas por las personas obligadas, con la finalidad de conocer e identificar a clientes denominados como Personas Expuestas Políticamente, conocidas comúnmente como PEP, esta medida debe realizarse en el inicio y durante la continuidad de la relación comercial, con el fin de evitar el uso indebido de los productos y servicios de las personas obligadas sean utilizados para cometer los delitos de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo.

2.7.11 Obligaciones periódicas que debe cumplir una empresa que se dedica a la compraventa de bienes inmuebles, de conformidad con la normativa nacional en materia de prevención de lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo

En cumplimiento de la normativa nacional en materia de prevención de lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo las personas obligadas deben cumplir con las obligaciones periódicas que se listan a continuación:

Tabla No. 4

Obligaciones periódicas que debe cumplir una empresa que se dedica a la compraventa de bienes inmuebles, de conformidad con la normativa nacional en materia de prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo.

No.	Obligación	Base legal	Plazo y Presentación
1	Reporte de transacciones en efectivo superiores a los Diez Mil Dólares (US\$10,000.00) de los Estados Unidos de América o su Equivalente en Moneda Nacional.	Artículos 24 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, 14 de su Reglamento y 15 de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo.	Mensual, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes inmediato siguiente al mes que corresponda el reporte de transacciones. Por medio del Portal Personas Obligadas de la Intendencia de Verificación Especial IVE.
2	Reporte mensual de transacciones de compraventa de bienes inmuebles -IVE-IN-25.	Artículo 28 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y 15 de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo	Mensual, 10 días hábiles inmediatos siguientes de finalizado el mes que corresponda, registro diario de todas las operaciones o transacciones relacionadas con la compraventa de bienes inmuebles. Por medio del Portal Personas Obligadas de la Intendencia de Verificación Especial IVE.
3	Reporte periódico Listas ONU	Oficio IVE Núm. 262-2016.	Mensual, dentro los primeros cinco (5) días hábiles, al mes que corresponda la información. Por medio del Portal Personas Obligadas de la Intendencia de Verificación Especial IVE.
4	Informe Trimestral de no Detección de transacciones sospechosas.	Artículo 17 del Reglamento de la Ley contra LD y 7 del Reglamento de la Ley para Prevenir y Reprimir el FT.	Trimestral, dentro del mes siguiente del vencimiento del trimestre que corresponda. Por medio del Portal Personas Obligadas Cuando en un trimestre calendario no detecte transacciones sospechosas de lavado de dinero u otros activos y de financiamiento del terrorismo, deberá informarlo,
5	Informe Semestral de Capacitación	Artículo 22 literal f) del Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y 15 de la Ley para	Semestral, dentro del mes siguiente de finalizado cada semestre (enero y julio). Por medio del Portal Personas Obligadas.

		Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo	
6	Actualizaciones ONU	Oficio IVE Núm. 262-2016.	Cuando se realice una inclusión en las listas designadas por la ONU, máximo de 24 horas. Por medio del Portal Personas Obligadas.
7	Informe semestral de Auditoría interna	Artículo 19 literal c) de la Ley Contra el Lavado de Dinero u otros Activos y 11 de su Reglamento y 15 de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo y 11 de su Reglamento	15 días, contados a partir de la fecha de recepción de los mismos por el órgano de dirección superior semestre (julio y enero) fecha de recepción de los mismos por el citado Consejo.
8	Informe de Auditoría Externa	19 literal c) de la Ley Contra el Lavado de Dinero u otros Activos y 11 de su Reglamento y 15 de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo y 11 de su Reglamento	15 días, contados a partir de la fecha de recepción de los mismos por el órgano de dirección superior, semestre (julio y enero).

Fuente: elaboración propia con base en la investigación realizada

CAPÍTULO III

AUDITORÍA EXTERNA

3.1 Auditoría externa

La auditoría es un “Proceso sistemático, independiente y documentado, para obtener evidencia y evaluarla objetivamente, con el fin de determinar en qué grado se cumplen los criterios de la auditoría.” (17:8)

3.1.1 Definición de auditoría externa

“Una auditoría externa es una revisión del sistema de gestión de los negocios de una organización, realizada por una persona externa a la organización, como por ejemplo un cliente, proveedor u organismo independiente.” (17:11)

Una auditoría externa permite examinar las prácticas financieras de un negocio para asegurar que este siga los principios de contabilidad generalmente aceptados y detectar problemas potenciales o reales como errores, fraudes y tendencias específicas de rendimiento en una empresa.

3.1.2 Importancia y objetivos

La auditoría externa con base a la razonabilidad indica la situación de la empresa, es por tal razón que es necesario el punto de vista de un profesional en auditoría, ajeno a la empresa, que provea una perspectiva ajena, para que el órgano de dirección superior tome decisiones libres de influencia.

Asimismo, evalúa el nivel de eficiencia y eficacia de las tareas administrativas y el grado de cumplimiento de los planes.

Los objetivos de la auditoría externa son establecer la razonabilidad de los estados financieros, registros y documentos, y expresar una opinión sobre si los estados financieros presentan la posición financiera de la empresa, de conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera u otros marcos regulatorios por medio de un informe en donde expresa su opinión y expone si su examen ha sido hecho de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría.

Adicionalmente en el desarrollo de la auditoría externa se debe contemplar los siguientes objetivos generales:

- a) “Determinar si el sistema de gestión de la organización cumple con los requisitos de una norma, reglamentación, ley o contrato.
- b) Determinar si el sistema de gestión de la organización cumple los objetivos de ésta y se está implementando.
- c) Comprobar si un proceso se está realizando de acuerdo con un procedimiento escrito y determinar su eficacia.
- d) Estimular un enfoque de proceso sistemático al negocio.
- e) Encontrar áreas e individuos que estén trabajando bien, de manera que esto se pueda recompensar y publicar.
- f) Verificar la correcta implementación de un proceso nuevo o que ha sufrido cambio.
- g) Identificar áreas de la organización que estén en riesgo y se puedan mejorar.
- h) Mejorar la comunicación entre departamentos.
- i) Cumplir los requisitos del sistema de gestión de la organización, tales como seguridad, ambiental, financiera, y los de otros sistemas (es decir, la mayoría de normas hacen de la auditoría algo obligatorio).
- j) Mantener la acreditación o certificación con una norma, reglamentación, ley o contrato.

k) Satisfacer un requisito de un cliente.” (17:9)

Adicional a los objetivos de la auditoría externa ya mencionados también se pueden señalar como importantes:

- a) “Descubrir fraudes e irregularidades, comprobando la existencia, o no, de diferencias en las anotaciones contables realizadas y los comprobantes originales.
- b) Comprobar que la empresa cumple con las disposiciones vigentes (especialmente contables, mercantiles y fiscales).
- c) Comprobar si existen sistemas adecuados de control y dirección del negocio y determinar las mejoras que puedan introducirse.
- d) Garantizar la razonabilidad de los estados contables a través del cumplimiento de los PCGA y su aplicación uniforme.” (23:39)

3.1.3 Importancia de la auditoría externa

La auditoría externa tiene un papel de suma importancia en la empresa, porque ésta contribuye para construir una clara, transparente y confiable reputación, y la opinión de un tercero, independiente a la empresa, aumenta la credibilidad y le hará saber a cualquiera que es confiable trabajar o hacer negocios con la empresa además, si la empresa necesita créditos, préstamos o inversiones, la opinión de un auditor externo le dará la confiabilidad necesaria para poder obtenerlos con mayor facilidad.

3.2 Código de Ética IFAC

Este código de ética fue elaborado por el International Ethics Standards Board of Accountants (IESBA) o Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, su finalidad es establecer normas en el seno de la Federación

Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Este código desarrolla y emite normas de ética de alta calidad y otros pronunciamientos para que sean utilizados por los profesionales de la contabilidad en todo el mundo. Estas normas promueven las buenas prácticas de ética a nivel internacional, entre las cuales podemos mencionar:

3.2.1 Integridad

Se debe ser francos y honestos en las relaciones tanto profesionales y empresariales, la integridad implica justicia en el trato y sinceridad.

3.2.2 Objetividad

Es no comprometer el juicio profesional o empresarial a causa de prejuicios, conflicto de intereses o influencia de terceros, la cuál sea indebida.

3.2.3 Competencia y diligencia profesional

El mantenimiento de la competencia profesional exige una atención continua y el conocimiento de los avances técnicos, profesionales y empresariales relevantes. El desarrollo profesional continuo permite desarrollar y mantener su capacidad de actuar de manera competente en el entorno profesional.

3.2.4 Confidencialidad

El Contador Público y Auditor debe de abstenerse a:

- (a) Divulgar fuera de la firma, o de la entidad para la que trabajan, información confidencial obtenida como resultado de relaciones profesionales y

empresariales, salvo que medie autorización adecuada y específica o que exista un derecho o deber legal o profesional para su revelación, y

- (b) Utilizar información confidencial obtenida como resultado de relaciones profesionales y empresariales en beneficio propio o de terceros.

3.2.5 Comportamiento profesional

Es cumplir las disposiciones legales y reglamentarias aplicables y de evitar cualquier actuación que el profesional sabe, o debería saber, que puede desacreditar a la profesión. Esto incluye las actuaciones que un tercero con juicio y bien informado, sopesando todos los hechos y circunstancias conocidos por el profesional de la contabilidad en ese momento, probablemente concluiría que afectan negativamente a la buena reputación de la profesión.

3.3 Etapas de la auditoría externa

Una auditoría externa requiere de llevar a cabo tres etapas necesarias para realizar un trabajo de buena calidad. Se debe de iniciar con una planificación, seguir con la ejecución y posteriormente emitir una opinión en el informe de auditoría.

3.3.1 Planificación

El auditor debe iniciar la auditoría con una reunión con el cliente, en la cual le permita identificar el alcance de la auditoría, así como tener el panorama claro de que es el trabajo a realizar para definir el equipo de auditoría, los procedimientos a seguir para la revisión de la información, el tiempo que le dedicará, así como las fechas de entrega del informe final.

3.3.2 Ejecución

Esta etapa da inicio regularmente con la presentación del equipo de auditoría al cliente, una breve reunión de los aspectos generales e importantes de la auditoría, pero lo esencial acá es aplicar los procedimientos definidos en la planificación para recabar las pruebas de auditoría y obtener evidencia suficiente y competente para poder emitir una opinión respecto al examen realizado.

3.3.3 Informe

Es el resultado final de una Auditoría, es un documento el cual es elaborado por los auditores donde basado en sus procedimientos determinan la razonabilidad económica de la empresa en cuanto al cumplimiento de un marco regulatorio, el cual puede ser Normas Internacionales de Información Financiera u otras leyes locales. En el informe los auditores muestran su opinión la cual puede ser limpia o sin salvedades, con salvedades, adversa e incluso una abstención de opinión.

3.4 Normas que rigen el trabajo del Contador Público y Auditor Externo

La contaduría Pública y Auditoría es una profesión a nivel mundial, es por ello que con el paso de los años la misma ha ido estandarizando sus procedimientos para garantizar que los usuarios de los informes de auditoría tengan una visión globalizada del estado económico de las empresas en las que quieren invertir, son socios o tienen algún interés por conocer su ramo económico.

Existen varias normativas que un Contador Público y Auditor deben cumplir en el ámbito nacional como internacional en el desempeño de su trabajo, las cuales se desarrollan posteriormente.

3.4.1 Ley de Colegiación Profesional Obligatoria

En Guatemala los contadores públicos y auditores tienen seis meses después de haberse graduado de alguna universidad del país para colegiarse, lo cual le permitirá ejercer su profesión con el objeto de que estar colegiado le permitirá una superación moral, científica, técnica, cultural, económica y material. La Ley de Colegiación Profesional Obligatoria se encuentra en el Decreto No. 72-2001 emitido por el Congreso de la República. La insolvencia en el pago de tres meses vencidos otorgará la pérdida de calidad de colegiado activo, recuperándola cuando el colegiado se ponga al día en sus pagos.

3.4.2 Normas Internacionales de Auditoría -NIA-

Las Normas Internacionales de Auditoría que son emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) (Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento) y permiten uniformar las prácticas de auditoría relacionadas en todo el mundo.

La homogeneidad de estas normas a nivel mundial permite garantías para las personas que van a invertir su dinero, a socios y otros para los que la información financiera es importante.

Estas normas son de utilización obligatoria para las prácticas de Auditoría de Estados Financieros a nivel internacional basados que fueron elaborados bajo el cumplimiento de Normas Internacionales de Información Financiera.

3.4.3 Normas Internacionales de Contabilidad -NIC- y Normas Internacionales de Información Financiera

Las Normas Internacionales de Información Financiera son normas contables que contienen las Normas Internacionales de Contabilidad y son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), estas tienen el propósito de uniformar la aplicación de normas contables en el mundo, de manera que sean aceptadas a nivel mundial y a su vez permitir que la información financiera sea comparable y transparente para los inversores y participantes en los mercados de capitales para la adecuada toma de decisiones.

3.4.4 Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF- para las PYMES

Son normas emitidas por el IASB y se aplican a la información financiera específicamente de las pequeñas y medianas empresas, éstas son basadas en las NIIF completas, pero tienen unos ajustes y modificaciones que les permiten reflejar de mejor forma la información financiera dado a que sus operaciones no son de igual naturaleza o magnitud respecto a las entidades que se consideran grandes.

3.5 Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento (NIEA) 3000 (Revisada), Encargos de aseguramiento distintos de la auditoría o de la revisión de información financiera histórica

La finalidad de esta Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento (NIEA), es establecer los principios básicos y los procedimientos esenciales, así como proporcionar orientación para la realización, por parte de los profesionales de la contabilidad en ejercicio (denominados "profesionales ejercientes" a efectos de esta NIEA) de encargos de aseguramiento distintos de la auditoría o de la revisión de información financiera histórica, cubiertos por las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) o por las Normas Internacionales de Encargos de Revisión (NIER). Es importante indicar que esta NIEA, es aplicable a los encargos de aseguramiento cuando la fecha de emisión del informe de aseguramiento, es a partir del 15 de diciembre de 2015.

El encargo de aseguramiento, es aquel que un profesional ejerciente, tiene como objetivo obtener evidencia suficiente y adecuada que le permita expresar una conclusión, cuyo fin es incrementar el grado de confianza de los usuarios a quienes se destina el informe, distintos de la parte responsable, acerca de la información sobre la materia objeto de análisis (es decir, el resultado de la medida o evaluación de una materia subyacente objeto de análisis sobre la base de ciertos criterios).

Los elementos de un trabajo de encargo de aseguramiento, son cinco, siendo estos los siguientes:

- 1) Una relación entre tres partes: el Contador Público y Auditor, la parte responsable y los usuarios a quienes se les destina el informe.
- 2) Una materia subyacente objeto de análisis adecuada (el asunto sobre el cual se realiza el trabajo).

- 3) Los criterios o puntos de referencia para evaluar o medir el asunto en cuestión.
- 4) Evidencia suficiente y adecuada.
- 5) Un informe de aseguramiento por escrito, en la forma adecuada para un encargo de seguridad razonable o de seguridad limitada.

Existen dos tipos de encargos de aseguramiento, que se permiten desempeñar a un Contador Público y Auditor:

1. Trabajo para de encargos aseguramiento es la obtención de una seguridad razonable :

El objetivo de un trabajo con seguridad razonable es la reducción del riesgo del trabajo para atestiguar a un nivel aceptablemente bajo de acuerdo con las circunstancias del trabajo como base para expresar una conclusión positiva del Contador Público y Auditor.

2. Trabajo para encargos de aseguramiento en la obtención de una seguridad limitada :

El objetivo de un trabajo con seguridad limitada es una reducción en el riesgo del trabajo a un nivel aceptable en las circunstancias del trabajo, pero donde el riesgo es mayor que en un trabajo para atestiguar con seguridad razonable, como base para expresar una conclusión negativa del Contador Público y Auditor.

3.5.1 Alcance

La Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento NIEA 3000, cubre los encargos de aseguramiento distintos de la auditoría o de la revisión de información financiera histórica descritos en el *Marco Internacional de Encargos de Aseguramiento* (Marco de Aseguramiento). Cuando una NIEA específica es

pertinente para la materia objeto de análisis de un determinado encargo, esa NIEA es de aplicación además de la presente NIEA.

3.5.2 Objetivos

Al momento de realizar un encargo de aseguramiento, el Contador Público y Auditor, deberá buscar cumplir los siguientes objetivos:

- a) Obtener una *seguridad razonable* o una *seguridad limitada*, según corresponda, sobre si la información sobre la materia objeto de análisis está libre de incorrección material.
- b) Expresar una *conclusión* sobre el resultado de la medición o evaluación de la materia subyacente objeto de análisis, ya sea mediante un informe escrito con una conclusión de seguridad razonable o de seguridad limitada, y que describe la base de la conclusión.
- c) Comunicar los aspectos adicionales requeridos por esta NIEA o por cualquier otra NIEA aplicable.

3.5.3 Realización de un encargo de aseguramiento de conformidad con las NIEA

Esta NIEA comprende requerimientos que son aplicables a los encargos de aseguramiento (distintos de la auditoría o de la revisión de información financiera histórica), así como a los encargos conformes a una NIEA específicamente aplicable a la materia objeto de análisis. En algunos casos, una NIEA específicamente aplicable a la materia objeto de análisis también es aplicable al encargo. Una NIEA específicamente aplicable a la materia objeto de análisis es pertinente para el encargo cuando la NIEA está en vigor, la materia subyacente objeto de análisis de la NIEA es pertinente para el encargo y se dan las circunstancias que trata la NIEA.

Así mismo, es importante que el profesional, cumpla con las normas del encargo, y con los requerimientos aplicables

El Contador Público y Auditor, deberá cumplir cada requerimiento de esta NIEA y de cualquier NIEA específicamente aplicable a la materia objeto de análisis salvo si, en función de las circunstancias del encargo, el requerimiento no es aplicable porque incluye una condición y esta no se da.

Los requerimientos que se aplican sólo a encargos de seguridad limitada o a encargos de seguridad razonable.

3.5.4 Requerimientos de ética

El Contador Público y Auditor, que realiza encargos de aseguramiento, deberá cumplir las Partes A y B del Código de Ética del IESBA , el cuál establece los siguientes principios:

- (a) integridad;
- (b) objetividad,
- (c) competencia y diligencia profesionales,
- (d) confidencialidad y
- (e) comportamiento profesional.

Así mismo es importante indicar que la parte A del Código de Ética, proporciona un marco conceptual a los profesionales para su aplicación, en la identificación de amenazas a las cuales se encuentran vulnerables al momento de realizar un trabajo, en las que se pueden mencionar las siguientes:

- (i) interés propio,
- (ii) autorrevisión,
- (iii) abogacía,
- (iv) familiaridad e
- (v) intimidación

3.5.5 Aceptación y continuidad del encargo de aseguramiento

El Contador Público y Auditor, podrá dar por aceptado el encargo de aseguramiento y continuar su trabajo cuando:

- (a) No presente motivos para pensar que los requerimientos de ética aplicables, incluidos los que se refieren a la independencia
- (b) Se encuentre satisfecho de que las personas que van a realizar el encargo poseen en conjunto la competencia y capacidad adecuadas
- (c) Se ha acordado la base sobre la que se va a realizar el encargo mediante:
 - (i) la determinación de que concurren ciertas condiciones previas para un encargo de aseguramiento; y
 - (ii) la confirmación de que existe una comprensión común por parte del profesional ejerciente y de la parte contratante acerca de los términos del encargo, así como las responsabilidades de informar por parte del profesional ejerciente.

Se debe llevar a cabo condiciones previas a realizar el trabajo de encargo de aseguramiento, entre las cuales se puede mencionar:

(a) las funciones y responsabilidades de las partes apropiadas son adecuadas teniendo en cuenta las circunstancias.

(b) El encargo contiene todas las siguientes características:

(i) La materia subyacente objeto de análisis es adecuado.

(ii) Los criterios que el profesional ejerciente espera que se apliquen en la preparación de la información sobre la materia objeto de análisis son adecuados en función de las circunstancias del encargo, además de reunir las siguientes características:

- Relevancia.
- Integridad.
- Fiabilidad.
- Relevancia.
- Integridad.
- Fiabilidad.

(iii) Los criterios que el Contador Público y Auditor ejerciente espera que se apliquen en la preparación de la información sobre la materia objeto de análisis, se encontraran disponibles para los usuarios a quienes se destina el informe.

(iv) Obtener la evidencia necesaria para sustentar su conclusión

(v) La conclusión, en la forma adecuada a un encargo de seguridad

razonable o a un encargo de seguridad limitada, se reflejará en un informe escrito.

- (vi) un propósito racional incluyendo, en el caso de un encargo de seguridad limitada, que el Contador Público y Auditor, espera poder obtener un grado de seguridad significativo.

En el caso que las condiciones anteriormente descritas, no se den en el encargo de aseguramiento, el Contador Público y Auditor, podrá discutirlo con la parte contratante.

Si la parte contratante incluye en la propuesta de los términos de un encargo de aseguramiento la imposición de una limitación al alcance del trabajo del profesional ejerciente de tal forma que considere que tendrá que denegar la conclusión (abstenerse de concluir) sobre la materia objeto de análisis, el profesional ejerciente no aceptará dicho encargo como encargo de aseguramiento, salvo que esté obligado a ello por las disposiciones legales o reglamentarias.

Antes de iniciar con el encargo de aseguramiento se acordarán los términos del encargo con la parte contratante. Los términos del encargo acordados se describirán con suficiente detalle en una carta de encargo u otra forma adecuada de acuerdo escrito, confirmación escrita o contenida en disposiciones legales o reglamentarias.

Un cambio en las circunstancias, que afecte las necesidades de los usuarios o un malentendido relativo a la naturaleza del encargo, pueden llevar a una modificación de los términos del encargo.

Para aceptar una modificación en los términos del encargo, deberá realizarse únicamente si existe justificación razonable, la cual deberá documentar con la evidencia respectiva.

3.5.5 Control de calidad

Se debe de tomar en consideración un conjunto de medidas, para asegurar que el encargo de aseguramiento, sean llevados a cabo con calidad, entre estas medidas se pueden mencionar:

- (a) El socio del encargo se responsabilizará de que se discutan las cuestiones significativas que surjan durante el encargo con el revisor de control de calidad y de que no se feche el informe de aseguramiento hasta la finalización de esa revisión
- (b) El revisor de control de calidad del encargo realizará una evaluación objetiva de los juicios significativos realizados por el equipo del encargo y de las conclusiones alcanzadas a efectos de la emisión del informe de aseguramiento. Esta evaluación conllevará:
 - (i) La discusión de las cuestiones significativas con el socio del encargo;
 - (ii) La revisión de la información sobre la materia objeto de análisis y del informe de aseguramiento propuesto;
 - (iii) La revisión de la documentación del encargo seleccionada relativa a los juicios significativos que el equipo del encargo haya formulado y a las conclusiones alcanzadas; y
 - (iv) La evaluación de las conclusiones alcanzadas para la formulación del informe de aseguramiento y la consideración de si el informe de aseguramiento propuesto es adecuado.

La NICC 1, indica sobre las responsabilidades de la firma, al realizar encargos de aseguramiento.

Determina las responsabilidades de la firma de establecer políticas y procedimientos diseñados con la finalidad de proporcionar una seguridad razonable de que la firma y su personal cumplen los requerimientos de ética aplicables, incluidos los relativos a la independencia. El cumplimiento de la NICC1 requiere que la firma establezca y mantenga un sistema de control de calidad que comprenda políticas y procedimientos que contemplen cada uno de los siguientes elementos, y que documente sus políticas y procedimientos y los comunique a su personal:

- a) Responsabilidades de liderazgo en la calidad dentro de la firma;
- (b) Requerimientos de ética aplicables;
- (c) aceptación y continuidad de las relaciones con clientes y de encargos específicos;
- (d) Recursos humanos;
- (e) Realización de los encargos y
- (f) Seguimiento.

3.5.7 Escepticismo profesional, juicio profesional y habilidades y técnicas para la realización de encargos de aseguramiento

El profesional ejerciente planificará y realizará el encargo con escepticismo profesional, reconociendo que pueden existir circunstancias que tengan como resultado que la información sobre la materia objeto de análisis contenga incorrecciones materiales.

El profesional ejerciente aplicará el juicio profesional a la planificación y realización

del encargo de aseguramiento, así como a la determinación de la naturaleza, el momento de realización y la extensión de los procedimientos.

El profesional ejerciente aplicará habilidades y técnicas para la realización de encargos de aseguramiento como parte de un proceso repetitivo y sistemático.

El escepticismo profesional es una actitud que implica una atención especial, por ejemplo, a:

- La evidencia incongruente con otra evidencia obtenida.
- La información que cuestione la fiabilidad de los documentos y de las respuestas a las indagaciones que se vayan a utilizar como evidencia.
- Las circunstancias que sugieran la necesidad de aplicar procedimientos adicionales a los requeridos por las NIEA.
- Las condiciones que puedan indicar una posible incorrección.

El mantenimiento del escepticismo profesional durante todo el encargo es necesario para que el profesional ejerciente, por ejemplo, reduzca los riesgos de:

- Pasar por alto circunstancias inusuales.
- Generalizar en exceso al alcanzar conclusiones a partir de los hechos observados.
- Utilizar hipótesis inadecuadas en la determinación de la naturaleza, el momento de realización y la extensión de los procedimientos y en la evaluación de sus resultados.

3.5.7 Planificación y realización del encargo de aseguramiento

El Contador Público y Auditor ejerciente planificará el encargo de aseguramiento, con el fin de que se realice de un modo eficaz, lo que incluye la determinación del alcance, momento de realización y dirección del encargo y de la naturaleza, el momento de realización y la extensión de los procedimientos planificados cuya aplicación se requiere para que se alcance el objetivo del profesional ejerciente.

La naturaleza y extensión de las actividades de planificación variarán según las circunstancias del encargo, por ejemplo, la complejidad de la materia subyacente objeto de análisis y de los criterios. Como ejemplos de las principales cuestiones que se pueden considerar están:

- a) Las características del encargo que definen su alcance, así como los términos del encargo y las características de la materia subyacente objeto de análisis y de los criterios.
- b) El momento de realización y la naturaleza de las comunicaciones que se requieren.
- c) Los resultados de las actividades de aceptación del encargo y, en su caso, si es relevante el conocimiento obtenido en otros encargos realizados para la parte apropiada por el socio del encargo.
- d) El proceso del encargo.
- e) El conocimiento de la parte o partes apropiadas y su entorno por el profesional ejerciente, así como de los riesgos de que la información sobre

la materia objeto de análisis contenga incorrecciones materiales.

- f) La identificación de los usuarios a quienes se destina el informe y la consideración de la importancia relativa y de los componentes del riesgo del encargo.
- g) El grado en el que es relevante para el encargo el riesgo de fraude.
- h) La naturaleza, el momento de realización y la extensión de los recursos necesarios para realizar el encargo y las necesidades de especialización, así como la naturaleza y extensión de la participación de expertos.

3.5.8 Obtención de evidencia

El profesional ejerciente elige una combinación de procedimientos con el fin de obtener una seguridad razonable o una seguridad limitada, según corresponda. Los procedimientos enumerados a continuación se pueden utilizar, por ejemplo, en la planificación o en la realización del encargo, según el contexto en el que los aplica el profesional ejerciente:

- inspección,
- observación,
- confirmación,
- recalcado,
- ejecución,
- procedimientos analíticos e

- indagación

Un encargo de aseguramiento es un proceso iterativo y puede llegar a conocimiento del profesional ejerciente información que difiere de manera significativa de aquella en la que se basó la determinación de los procedimientos planificados. A medida que el profesional ejerciente aplica los procedimientos planificados, la evidencia obtenida puede hacer que este realice procedimientos adicionales.

3.5.9 Hechos posteriores

Cuando sea aplicable al encargo, el profesional ejerciente considerará el efecto de los hechos ocurridos hasta la fecha del informe de aseguramiento relativos a la información sobre la materia objeto de análisis y sobre el informe y responderá de manera adecuada a los hechos que lleguen a su conocimiento después de la fecha del informe que, de haber sido conocidos por él en la fecha de su informe, pudieran haberle llevado a rectificarlo. La extensión con la que tome en consideración los hechos posteriores depende del potencial de esos acontecimientos para afectar a la información sobre la materia objeto de análisis y para afectar a lo adecuado de la conclusión del profesional ejerciente. El profesional ejerciente no tiene responsabilidad de aplicar ningún procedimiento con respecto a la información sobre la materia objeto de análisis después de la fecha del informe de aseguramiento.

3.5.10 Descripción de los criterios aplicables

La descripción de los criterios aplicables informa a los usuarios a quienes se destina el informe del marco en el que se basa la información sobre la materia objeto de

análisis y resulta especialmente importante cuando existen diferencias significativas entre varios criterios con respecto al modo en que pueden ser tratadas determinadas cuestiones en la información sobre la materia objeto de análisis.

3.5.11 Formación de la conclusión de aseguramiento

El Contador Público y Auditor, evaluará la suficiencia y adecuación de la evidencia obtenida en el contexto del encargo y, si resulta necesario en función de las circunstancias, intentará obtener evidencia adicional. Se deberá considerar toda la evidencia pertinente, independientemente de si parece corroborar o contradecir la medida o evaluación de la materia subyacente objeto de análisis sobre la base de los criterios aplicables.

Se llegará a una conclusión sobre si la información sobre la materia objeto de análisis está libre de incorrecciones materiales. Para llegar a esa conclusión, el profesional ejerciente considerará su conclusión en relación con la suficiencia y adecuación de la evidencia obtenida y una evaluación sobre si las incorrecciones no corregidas son materiales, ya sea individualmente o de forma agregada.

Si el profesional ejerciente no ha podido obtener evidencia suficiente y adecuada, existe una limitación al alcance y expresará una conclusión con salvedades, denegará la conclusión (se abstendrá de concluir) o renunciará al encargo si las disposiciones legales o reglamentarias aplicables así lo permiten

3.5.12 Preparación del informe de aseguramiento

El informe de aseguramiento será un informe escrito y expresará claramente la conclusión del profesional ejerciente acerca de la información sobre la materia objeto de análisis.

La conclusión, se distinguirá claramente de la información o de las explicaciones que no afectan a su conclusión, así como de cualquier párrafo de énfasis, párrafo sobre otras cuestiones, hallazgos, relativos a determinados aspectos de los encargos, recomendaciones u otra información incluida en el informe de aseguramiento. La redacción utilizada dejará claro que un párrafo de énfasis, párrafo sobre otras cuestiones, hallazgos, recomendaciones u otra información no intentan desviar la atención de la conclusión del profesional ejerciente

Contenido del informe de aseguramiento:

(a) un título que indique claramente que se trata de un informe de aseguramiento independiente.

(b) Destinatario.

(c) Identificación o descripción del grado de seguridad que ha obtenido el profesional ejerciente, la información sobre la materia objeto de análisis y, en su caso, la materia subyacente objeto de análisis. Cuando la conclusión del profesional ejerciente se exprese haciendo referencia a una declaración de la parte apropiada, esa declaración se adjuntará al informe de aseguramiento, se reproducirá en el informe de aseguramiento o se hará referencia en él a una fuente que esté disponible para los usuarios a quienes se destina el informe.

(d) Identificación de los criterios aplicables.

(e) Si es adecuado, una descripción de cualquier limitación inherente significativa relacionada con la medida o evaluación de la materia subyacente objeto de análisis sobre la base de los criterios aplicables.

(f) Cuando los criterios aplicables tienen un propósito específico, una declaración que alerte a los lectores de este hecho y, como resultado, de que la información

sobre la materia objeto de análisis puede no ser adecuada para otra finalidad.

(g) Una declaración que identifique a la parte responsable y, en su caso al medidor o evaluador, y describa sus responsabilidades y las responsabilidades del profesional ejerciente.

(h) Una declaración de que el encargo se realizó de conformidad con esta NIEA o, si hay una NIEA específica para la materia objeto de análisis, con dicha NIEA.

(i) Una declaración de que la firma de la que es miembro el profesional ejerciente aplica la NICC 1 u otros requerimientos o disposiciones legales o reglamentarias que son al menos igual de exigentes que la NICC 1. Si el profesional ejerciente no es un profesional de la contabilidad, la declaración identificará los requerimientos profesionales o los requerimientos de disposiciones legales o reglamentarias aplicados, que son al menos igual de exigentes que la NICC 1.

(j) Una declaración de que el profesional ejerciente cumple los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética del IESBA o los requerimientos de disposiciones legales o reglamentarias que son al menos igual de exigentes que las Partes A y B del Código de Ética del IESBA relativos a los encargos de aseguramiento. Si el profesional ejerciente no es un profesional de la contabilidad, la declaración identificará los requerimientos profesionales o los requerimientos de disposiciones legales o reglamentarias aplicados, que son al menos igual de exigentes que las Partes A y B del Código de Ética del IESBA relativos a los encargos de aseguramiento.

(k) Un resumen informativo del trabajo realizado como base para la conclusión del profesional ejerciente. En el caso de un encargo de seguridad limitada, el conocimiento de la naturaleza, el momento de realización y la extensión de los procedimientos aplicados es esencial para comprender la conclusión del profesional

ejerciente. En un encargo de seguridad limitada, el resumen del trabajo realizado indicará que:

(i) los procedimientos aplicados en un encargo de seguridad limitada difieren en su naturaleza y momento de realización, y su extensión es menor que la de un encargo de seguridad razonable; y

(ii) en consecuencia, el grado de seguridad que se obtiene en un encargo de seguridad limitada es sustancialmente menor que el grado de seguridad que se hubiera obtenido si se hubiera realizado un encargo de seguridad razonable

3.5.13 Conclusiones no modificadas y modificada

El profesional ejerciente expresará una conclusión no modificada cuando concluya:

(a) En el caso de un encargo de seguridad razonable, que la información sobre la materia objeto de análisis ha sido preparada, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con los criterios aplicables; o

(b) en el caso de un encargo de seguridad limitada que, basándose en los procedimientos aplicados y en la evidencia obtenida, no ha llegado a conocimiento del profesional ejerciente ninguna cuestión que le lleve a pensar que la información sobre la materia objeto de análisis no se ha preparado de conformidad con los criterios aplicables.

El profesional ejerciente expresará una conclusión modificada en las siguientes circunstancias:

(a) cuando, a juicio del profesional ejerciente, existe una limitación al alcance y el efecto de la cuestión podría ser material (véase el apartado 66). En esos casos, el

profesional ejerciente expresará una conclusión con salvedades o una denegación (abstención) de conclusión.

(b) Cuando, a juicio del profesional ejerciente, la información sobre la materia objeto de análisis contiene incorrecciones materiales. En esos casos, el profesional ejerciente expresará una conclusión con salvedades o una conclusión desfavorable

3.5.14 Documentación

El profesional ejerciente preparará oportunamente documentación del encargo que proporcione un registro de los fundamentos del informe de aseguramiento, que sea suficiente y adecuada para permitir que un profesional ejerciente experimentado, sin relación previa con el encargo, comprenda:

(a) la naturaleza, el momento de realización y la extensión de los procedimientos aplicados para cumplir con las NIEA aplicables y con los requerimientos legales y reglamentarios aplicables;

(b) los resultados de los procedimientos aplicados y de la evidencia obtenida
y

(c) las cuestiones significativas que surgieron durante la realización del encargo, las conclusiones alcanzadas sobre ellas y los juicios profesionales significativos aplicados para alcanzar dichas conclusiones

CAPÍTULO IV
AUDITORÍA EXTERNA AL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DE
LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS Y, PARA PREVENIR Y REPRIMIR
EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO EN UNA EMPRESA QUE SE
DEDICA A LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES
(CASO PRÁCTICO)

4.1 Antecedentes

Casas Bonitas de Guatemala, S. A. fue constituida de acuerdo con las leyes de la República de Guatemala el 21 de marzo de 2016, como una sociedad anónima para operar por un plazo indefinido. Su actividad principal es la compraventa de casas nuevas y usadas.

La sede social de la Compañía y donde realiza sus operaciones se encuentra en 7 avenida y 7 calle 7-77 de la zona 15, Guatemala. A la fecha, la entidad cuenta con un número promedio de 40 empleados.

Conforme al Artículo 5 del Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, esta entidad se considera como persona obligada debido a la naturaleza de sus actividades, específicamente, a la compraventa de bienes inmuebles. Asimismo, conforme el Artículo 15 de la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, se indica que, para los efectos de dicha Ley, se consideran personas obligadas las establecidas en la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos en su reglamento y otras disposiciones de la materia, por lo que les será aplicable el mismo régimen, deberes, obligaciones y políticas para conocimiento de sus clientes, y prohibiciones que establezca dicha normativa.

Asimismo, el inciso c) del artículo 19 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, establece que las personas obligadas deberán establecer un mecanismo

de auditoría para verificar y evaluar el cumplimiento de programas y normas para evitar el uso indebido de sus servicios y productos en actividades de lavado de dinero u otros activos, por lo que es necesaria la contratación de los servicios de auditoría externa.

Es importante comentar que el Artículo 11, del Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, indica que las personas obligadas cuando contraten auditoría externa, deberán estipular en el contrato que suscriban que, en el dictamen correspondiente, se emita opinión acerca del cumplimiento de los programas, normas y procedimientos para la prevención y detección del lavado de dinero u otros activos.

En virtud de lo expuesto, al prestar los servicios de auditoría externa a Casas Bonitas de Guatemala, S. A., que se dedica a la actividad de compraventa de bienes inmuebles, debe pactarse emitir informe de aseguramiento, sobre la evaluación del sistema desarrollado, para la detección y prevención del lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo.

4.2 Solicitud de servicios profesionales



Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
7 calle 7-77 zona 15 Guatemala
PBX: 2429-7777

Guatemala, 20 de febrero de 2018

Licenciada
Vilma Muñoz
Socia directora
Muñoz y Asociados, S. C.

Licenciada Vilma Muñoz:

De conformidad con las instrucciones giradas por el Consejo de Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., tengo el agrado de dirigirme a usted para solicitar proporcione propuesta de servicios profesionales de auditoría externa para emitir informe de aseguramiento sobre la efectividad y cumplimiento del sistema de prevención y detección de lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, de conformidad con la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del presente año.

Sin otro particular, agradezco su atención a la presente.

Atentamente,

Ing. Estuardo López
Presidente de Consejo de Administración y Representante Legal

4.3 Propuesta de servicios profesionales

Guatemala, 1 de marzo de 2018

Ingeniero
Estuardo López
Presidente de Consejo de Administración y Representante Legal
Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Ciudad

Ingeniero López:

En atención a su solicitud del 20 de febrero del presente año, tenemos el agrado de presentar a consideración del Consejo de Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., nuestra propuesta de servicios profesionales de auditoría externa para emitir informe de aseguramiento sobre la efectividad y cumplimiento del sistema de prevención y detección de lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, de conformidad con la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, por el período que terminará el 31 de diciembre de 2018.

Para la elaboración de esta propuesta tomamos como base la experiencia que nuestra firma tiene sobre trabajos de esta naturaleza, la cual nos proporciona la facultad de prestarles un servicio y asesoría profesional de acuerdo con sus necesidades.

Deseamos expresar nuestro agradecimiento por habernos considerado para presentarnos como sus auditores independientes, estamos en la mejor disposición de proporcionarles cualquier información adicional que consideren necesaria, con el fin de llegar a una decisión favorable para ambas partes.

Atentamente,

Muñoz y Asociados, S.C.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Vilma Muñoz.

Licda. Vilma Muñoz
Socia directora

Oferta Técnica:

El alcance de nuestros servicios consistirá en la verificación de la efectividad y el cumplimiento de los programas, normas y procedimientos de control interno establecidos en el “Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo”, de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., aprobado por el Consejo de Administración de conformidad con la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto 67-2001 del Congreso de la República, su Reglamento, Acuerdo Gubernativo Número 118-2002, sus modificaciones y la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Decreto Número 58-2005 del Congreso de la República de Guatemala, su Reglamento, Acuerdo Gubernativo 86-2006, sus modificaciones y la normativa en dichos asuntos, emitida por la Superintendencia de Bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial -IVE- (“la regulación aplicable”); durante el año que terminará el 31 de diciembre de 2018.

Nuestro trabajo se efectuará de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento (NIEA) 3000 (Revisada), Encargos de aseguramiento distintos de la auditoría o de la revisión de información financiera histórica, elaborada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por sus siglas en inglés), con el objeto de emitir un informe de aseguramiento sobre la efectividad y el cumplimiento de la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo por parte de la empresa que representa, basando nuestra revisión mediante pruebas selectivas de registros y documentación, asumiendo que los mismos son legítimos y libres de fraudes y otros aspectos ilegales; sin embargo, el alcance de esta verificación no abarcará la totalidad de la estructura de control interno de la empresa, por el año que terminará el 31 de diciembre de 2018.

Nuestros procedimientos de verificación se aplicarán conforme a carta de representación emitida por la Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S. A. en la que se describen los principales programas normas y procedimientos de control interno aplicados en las principales áreas de la normativa de prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo (LD/FT) que se indican a continuación:

- Registro de la Persona Obligada en la IVE
- Nombramiento y Comunicación del Oficial de Cumplimiento a la IVE
- Programa de Cumplimiento y Presentación a la IVE
- Presentación de Reportes e Informes electrónicos a la IVE
- Presentación de Formularios Electrónicos a la IVE
- Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo
- Política de Conocimiento del Cliente
- Monitoreo, Transacciones Inusuales y Sospechosas
- Registro de Empleados y su Capacitación
- Oficiales de Cumplimiento
- Mecanismos de Auditoría Interna

Informe que se presenta

Informe de aseguramiento sobre la efectividad y cumplimiento del sistema de prevención y detección de lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, aplicado por Casas Bonitas de Guatemala, S. A., el cual incluirá conclusión sobre la efectividad y el cumplimiento de la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo por parte de la citada empresa.

Para poder cumplir con los plazos que se convengan de acuerdo con los intereses de la entidad, consideramos que tenemos que programar nuestro trabajo en dos visitas, que serían las siguientes:

El 18 de diciembre de 2018, para realizar procedimientos preliminares; y del 10 al 31 de enero de 2019, para ejecutar la auditoría.

La Firma

Muñoz y Asociados, S. C., es una firma a nivel internacional con una organización profesional de contadores públicos y auditores, orientada a prestar servicios de auditoría, consultoría fiscal, financiera y sobre prevención de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo. La firma se encuentra integrada por contadores públicos y auditores que han ejercido la profesión por más de 20 años, destacando los profesionales siguientes: Licda. Vilma Muñoz–Socia Directora y Socio de la División de Auditoría, Lic. Daniel Cabrera–Socio de la División de Consultoría Fiscal y Licda. Alma Muñoz– Socio de la División de Consultoría Financiera.

Somos una organización comprometida con su profesión. La experiencia acumulada a lo largo de los años es producto del trabajo constante y dedicado de todos y cada uno de los que conforman las diferentes áreas de la Firma para ofrecer la más alta calidad en los servicios brindados. Nuestros valores se fundamentan en brindar un servicio de calidad, sabiendo que de ello depende la buena marcha y el mantenimiento de una larga relación de negocios.

Muñoz y Asociados, S. C., está dedicada a la excelencia en proveer servicios profesionales de contaduría, prevención de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo; así como, asesoría en diversos campos que rigen nuestra profesión. Por lo que nuestra misión es: “Contribuir en la buena marcha de nuestros clientes basándonos en un servicio de calidad y excelencia”, ya que son referencia por sí

mismos de nuestra excelente aceptación en el mercado en el que nos desenvolvemos.

Por ello nuestra visión es: “Ser reconocidos como la mejor firma de auditoría en el país”.

A la fecha nuestra firma de auditoría cuenta con un personal de profesionales que incluye además de los socios, diez gerentes con más de diez años de experiencia profesional y cerca de 150 colaboradores, lo que nos permite distribuir el trabajo entre supervisores, auditores senior, auditores junior y asistentes.

Servimos a grandes compañías multinacionales y nacionales, al igual que a ciertas instituciones públicas, organizaciones sin fines de lucro y negocios pequeños de rápida expansión. Permanentemente se incorporan experiencias, lo que nos permite ofrecer a nuestros clientes un servicio actualizado de acuerdo con las demandas requeridas. El actuar de nuestra firma se encuentra sustentado en los principales estándares que demanda nuestra profesión, identificando riesgos asociados a la actividad del cliente a fin de determinar procedimientos idóneos para mitigar dichos riesgos.

Personal a cargo de la auditoría

La socia Licda. Vilma Muñoz, estará a cargo del control de calidad del proyecto; teniendo responsabilidad total de todos los aspectos del trabajo a ser realizados y asistiéndolos a ustedes oportunamente siempre que sea necesario. Además, contará con el apoyo del Senior de Auditoría, Lic. Edwin Herrera y el Junior de Auditoría Licda. Sofía Morales.

Compromisos de Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

- a) Proporcionar carta de representación en la que se describan los principales programas, normas y procedimientos de control interno descritos anteriormente, que le permiten a la Casas Bonitas de Guatemala, S. A. cumplir con la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto 67-2001 del Congreso de la República, su Reglamento, Acuerdo Gubernativo Número 118-2002, sus modificaciones y la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Decreto Número 58-2005 del Congreso de la República de Guatemala, su Reglamento, Acuerdo Gubernativo 86-2006, sus modificaciones y la normativa en dichos asuntos, emitida por la Superintendencia de Bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial -IVE- (“la regulación aplicable”), durante el año que terminará el 31 de diciembre de 2018.
- b) Proporcionar los informes emitidos por la Intendencia de Verificación Especial IVE, de la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial -IVE- que tengan incidencia en el período auditado.
- c) Designar a una persona que sirva de enlace entre nuestra firma y la entidad durante el desarrollo de nuestra revisión, con funciones de: colaborar con nuestro equipo de auditores en los servicios indicados en la presente propuesta y responsabilizarse de la comunicación y dar respuesta a los requerimientos de información que sean necesarios para alcanzar los objetivos de nuestra labor.

Compromisos de la Firma Muñoz y Asociados, S. C.

- a) Emplear al personal capacitado, según se indica en la presente propuesta.
- b) Mantener informada a la administración sobre el progreso de nuestra evaluación.
- c) Ajustarse al alcance del trabajo indicado y cumplir con los objetivos, procedimientos e informes señalados en la presente propuesta.

Oferta Económica

Nuestros honorarios nos permiten ofrecerles un equipo de trabajo con experiencia en la evaluación a realizar, brindándoles una asesoría amplia y recomendaciones directas derivadas de nuestro trabajo. Los honorarios por la revisión y con el alcance descrito en la presente propuesta ascienden a Q60,320.00(IVA incluido). La forma de pago, 50% a la aceptación de nuestra propuesta y 50% con la presentación de nuestro informe.

La Firma y/o uno o varios de sus Socios declaran que son personas obligadas a cumplir con la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y con la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, así como con sus respectivos reglamentos. En tal sentido, Casas Bonitas de Guatemala, S. A., se compromete a cumplir en lo que le fuere aplicable, con todas las obligaciones formales y sustanciales relacionadas con estas leyes y reglamentos en su relación con la Firma y/o sus Socios.

Atentamente,

Muñoz y Asociados, S.C.



Licda. Vilma Muñoz
Socia directora

4.4 Aceptación de servicios profesionales



Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
7 avenida 7-77 zona 15 Guatemala
PBX: 2429-7777

Guatemala, 11 de marzo de 2018

Licenciada
Vilma Muñoz
Socia directora
Muñoz y Asociados, S. C.

Licenciada Muñoz:

Tengo el agrado de informarle que, mediante acta del Consejo de Administración del 9 de marzo del presente año, considerando la propuesta de servicios profesionales de auditoría externa para emitir informe de aseguramiento sobre la efectividad y cumplimiento del sistema de prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, de conformidad con la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, por el período que terminará el 31 de diciembre de 2018, se decidió contratar y aceptar los servicios de la firma Muñoz y Asociado, S. C., por lo que para formalizar la contratación de los servicios de la firma de auditoría que usted dirige, solicitamos presentarse en la Gerencia Legal de esta entidad, con copia de su representación legal el día 21 de marzo a las 10:00 horas.

Atentamente,

Ing. Estuardo López
Presidente del Consejo de Administración y Representante Lega



Muñoz y Asociados, S. C.

Carta de Compromiso y Aviso de Contratación

Guatemala, 21 de marzo de 2018

Ingeniero
Estuardo López
Presidente del Consejo de Admiración y Representante Legal
Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Ciudad

Ingeniero López:

Esta carta es para confirmar el entendimiento de los términos y objetivos del trabajo y la naturaleza y limitación de los servicios que proporcionaremos. El trabajo será conducido de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento NIEA 3000 (Revisada), la cual corresponde a Encargos de Aseguramiento Distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica, elaborada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por sus siglas en inglés), y así lo indicaremos en el informe de aseguramiento.

Hemos acordado la verificación de la efectividad y el cumplimiento del sistema de prevención y detección de lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, establecido en el “Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo”, de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., aprobado por el Consejo de Administración de conformidad con la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto 67-2001 del Congreso de la República, su Reglamento, Acuerdo Gubernativo Número 118-2002, sus modificaciones y la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo Decreto Número 58-2005 del Congreso de la República de Guatemala, su Reglamento, Acuerdo Gubernativo 86-2006, sus



Muñoz y Asociados, S. C.

modificaciones y la normativa en dichos asuntos, emitida por la Superintendencia de Bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial -IVE- (“la regulación aplicable”); durante el año que terminará el 31 de diciembre de 2018.

Los procedimientos que aplicaremos son los descritos en la sección del alcance de la propuesta de servicios de auditoría y que están enfocados en las siguientes áreas:

- Registro de la Persona Obligada en la IVE
- Nombramiento y comunicación del Oficial de Cumplimiento a la IVE
- Programa de cumplimiento y presentación a la IVE
- Presentación de reportes e informes electrónicos a la IVE
- Presentación de formularios electrónicos a la IVE
- Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo
- Política de Conocimiento del Cliente
- Monitoreo, Transacciones Inusuales y Sospechosas
- Registro de Empleados y su capacitación
- Gestión de Oficiales de Cumplimiento
- Mecanismos de Auditoría

Los procedimientos que se realizarán nos permitirán expresar una conclusión sobre la efectividad y cumplimiento del sistema de prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, de acuerdo a la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo por parte Casas Bonitas de Guatemala, S. A., derivado de las pruebas realizadas en nuestra evaluación, por lo que es preciso contar con toda la cooperación de su personal y confiamos en que pondrán a



Muñoz y Asociados, S. C.

nuestra disposición los registros, documentación y otra información solicitada que sea necesaria en nuestra labor.

Los honorarios se basan en el tiempo requerido por los auditores asignados al compromiso establecido, y serán facturados conforme lo indicado en nuestra propuesta de servicios aceptada por la Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Agradeceré firmar y regresar una copia de esta carta para indicar que concuerda con los términos y procedimientos específicos del trabajo a realizar, establecidos en la propuesta de nuestros servicios profesionales.

Atentamente,

Licda. Vilma Muñoz
Socia directora



4.5 Planificación del Encargo de Aseguramiento

A continuación, se presenta el plan de trabajo para realizar verificación sobre la efectividad y el cumplimiento del sistema de prevención y detección de lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo de acuerdo con la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.

**Plan del Encargo de Aseguramiento Para Evaluación del
Sistema de Prevención y Detección de Lavado de Dinero u Otros Activos Y,
para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo
Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018**

I. Conocimiento del negocio del cliente

a) Inicio de operaciones

Casas Bonitas de Guatemala, S. A. fue constituida de acuerdo con las leyes de la República de Guatemala el 21 de marzo de 2016, como una sociedad anónima para operar por un plazo indefinido. Su actividad principal es la compraventa de casas nuevas y usadas, las cuales son de su propiedad.

Por lo anterior, debe cumplir con las obligaciones establecidas en las leyes generales, tributarias y en materia de prevención de lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento al terrorismo de la



Muñoz y Asociados, S. C.

República de Guatemala que le son aplicables por la naturaleza de sus operaciones como persona obligada.

b) Presencia de la entidad

La sede social de la Compañía y donde realiza sus operaciones se encuentra en 7 calle 7-77 zona 15, Guatemala. A la fecha la entidad cuenta con un número promedio de 40 empleados.

c) Principales relaciones

Casas Bonitas de Guatemala, S. A., registra relaciones de negocios con las siguientes entidades:

- Personas individuales nacionales
- Personas jurídicas nacionales

d) Principales funcionarios de Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

- Estuardo López – Socio 50%, Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal
- Marcelo Luna – Socio 50% y Vicepresidente del Consejo de Administración
- Emilio Cartagena – Secretario
- Gustavo Barrera – Oficial de Cumplimiento Titular
- Emiliano Santander– Oficial de Cumplimiento Suplente
- Lea Cabrera– Auditora Interna
- Liseth García – Gerente General
- Jorge Reyes – Gerente de Ventas
- Lisbeth Luna – Gerente de Recursos Humanos



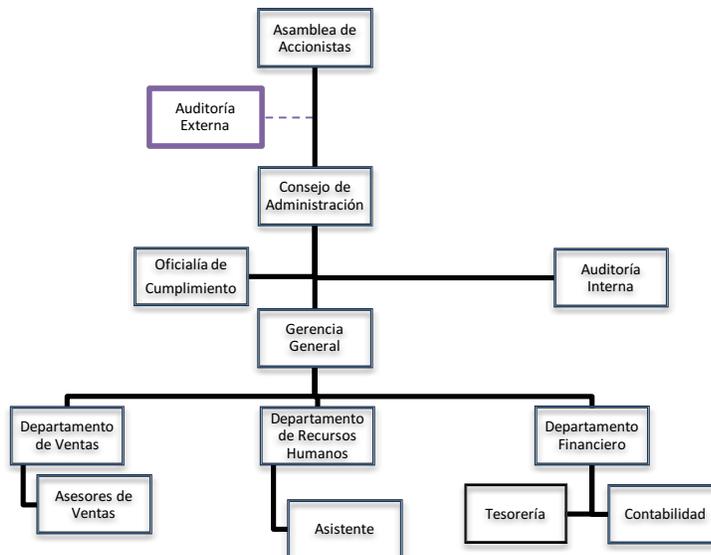
Muñoz y Asociados, S. C.

- Esther Hernandez – Gerente Financiero

e) Organigrama de Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

El siguiente esquema gráfico, muestra la estructura a la fecha de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., en dicho esquema se muestran las áreas que la integran y la interrelación entre cada una de ellas.

Figura No. 4
Organigrama de Casas Bonitas de Guatemala, S. A.



Fuente: elaboración propia con base en la investigación realizada



f) Cumplimiento de aspectos establecidos en la Ley contra el LD/FT

- **Registro de la Persona Obligada en la IVE:** Casas Bonitas de Guatemala, S. A., presentó el 31 de septiembre de 2016 a la Intendencia de Verificación especial -IVE-, la documentación requerida conforme al INSTRUCTIVO PARA EL REGISTRO DE INFORMACIÓN GENERAL DE PERSONAS OBLIGADAS y procedió a inscribirse el 21 de diciembre de 2016, como persona obligada que realiza la actividad de compraventa de bienes inmuebles, quedando así obligada al cumplimiento de la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.
- **Nombramiento y comunicación del Oficial de Cumplimiento a la IVE:** Casas Bonitas de Guatemala, S. A., ha designado al licenciado Gustavo Barrera como oficial de cumplimiento titular y al licenciado Emiliano Santander como oficial de cumplimiento suplente, dichos nombramientos fueron notificados oportunamente a la Superintendencia de Bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial.
- **Programa de cumplimiento y presentación a la IVE:** Casas Bonitas de Guatemala, S. A., cuenta con un sistema de prevención y detección, que incorpora un programa de cumplimiento aprobado por el Consejo de Administración y remitido oportunamente a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial. Así mismo, el personal de la institución ha recibido un compendio del manual de referencia, estableciendo en el mismo, las políticas, normas y procedimientos para su obligatorio y estricto cumplimiento.



Muñoz y Asociados, S. C.

- **Presentación de Reportes e Informes electrónicos a la IVE:** Casas Bonitas de Guatemala, S. A., debe presentar: a) Reporte mensual de transacciones en efectivo superiores a diez mil dólares (US\$10,000.00) de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda nacional IVE-MY-28 (Art. 24 y 28 de la Ley contra LD y 14 de su Reglamento); b) Reporte mensual de compraventa de bienes inmuebles IVE-IN-25 (Art. 28 de la Ley contra LD), c) Reporte periódico Listas ONU (Oficio IVE Núm. 262-2016) d) Actualizaciones Listas ONU (Oficio IVE Núm. 262-2016), e) Informes trimestrales de no detección de transacciones sospechosas LD/FT, (Art. 17 del Reglamento de la Ley contra LD y 7 del Reglamento de la Ley para prevenir y reprimir el FT, f) Informe semestral de capacitación (Art. 19 y 28 de la Ley Contra LD, que fundamenta lo indicado en el Oficio IVE No. 1484-2014 del 14 de mayo de 2014; Art. 10 y 22 del Reglamento de la Ley contra LD), existiendo un programa de capacitación para el año 2018, sobre temas relacionados con la prevención de lavado de dinero y del financiamiento del terrorismo, el encargado del cumplimiento de este programa es el oficial de cumplimiento con la colaboración del departamento de recursos humanos.
- **Administración Basada en Riesgos del Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo:** Casas Bonitas de Guatemala, S. A., en su programa de cumplimiento contempla una metodología basada en riesgos, que integra un conjunto de programas, políticas, normas, procedimientos y controles internos a través de los cuales responde eficazmente ante las amenazas de ser utilizada para actividades de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, con el objetivo de prevenir, controlar y mitigar la posibilidad de pérdidas, daños u otras consecuencias adversas, derivado de la materialización de los riesgos de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.



Las etapas implementadas en la metodología para la administración de riesgos de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo son las indicadas en la Guía de Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo.

- **Política de Conocimiento del Cliente:** cuenta con registros de sus clientes, sean estas personas individuales, jurídicas y personas expuestas políticamente. Dichos registros constan en expedientes físicos que cuentan con el formulario diseñado por la Intendencia de Verificación Especial, Formulario para Inicio de Relaciones IVE-NF-30, así como con los documentos que soportan la información requerida en los mismos y otra establecida por Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
- **Monitoreo, Transacciones inusuales y Sospechosas:** Casas Bonitas de Guatemala, S. A., realiza un monitoreo manual de las transacciones realizadas por sus clientes, llevando un registro de transacciones inusuales, el mismo está conformado por toda la documentación de soporte de la transacción efectuada, dejando constancia del análisis efectuado sobre la misma e indicando la justificación del por qué fue o no considerada como una transacción sospechosa.

Asimismo, en relación con el registro de las transacciones sospechosas se estableció que existen procedimientos establecidos para comunicar una transacción sospechosa a las autoridades competentes, así mismo se cuenta con un archivo exclusivo y seguro para su resguardo.



Muñoz y Asociados, S. C.

- **Registro de empleados y su capacitación:** se lleva registro de sus empleados, documentación actualizada y registro del monitoreo efectuado a los estados patrimoniales de los mismos, así como registro de la capacitación impartida a sus empleados.
- **Gestión de los Oficiales de Cumplimiento:** Casas Bonitas de Guatemala, S. A., ha otorgado a sus oficiales de cumplimiento, licenciado Gustavo Barrera como oficial de cumplimiento titular y al licenciado Emiliano Santander como oficial de cumplimiento suplente, autoridad, jerarquía y acceso a toda la información de la persona obligada para el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 19 de la Ley Contra el LD, Artículo 21 de su Reglamento, Artículo 15 de la Ley para Prevenir y Reprimir el FT y Artículo 6 de su Reglamento, para ser los funcionarios gerenciales enlace con la Superintendencia de Bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial, -IVE-.

II. Base legal

En cumplimiento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto 67-2001 y de la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Decreto 58-2005, ambos del Congreso de la República, así como de sus correspondientes reglamentos establecidos en los Acuerdos Gubernativos números 118-2002 y 86-2006, respectivamente; así como, la normativa en dichos asuntos, emitida por la Superintendencia de Bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial -IVE- (“la regulación aplicable”).



III. Objetivos de la auditoría

a) Objetivo general:

Verificar la efectividad y el cumplimiento del sistema de prevención del lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, aplicado por Casas Bonitas de Guatemala, S. A., el cual incluirá conclusión sobre la efectividad y el cumplimiento de la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo por parte de la citada empresa que se dedica a la compraventa de bienes inmuebles.

b) Objetivos específicos:

Verificar la efectividad y cumplimiento del sistema de prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, establecido por Casas Bonitas de Guatemala, S. A., que incluyan como mínimo:

- Verificar que se encuentre registrada en la IVE por la actividad de compraventa de bienes inmuebles, quedando así obligada al cumplimiento de la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo. **(Ver PT A-1 1/3)**
- Verificar si ha nombrado a los oficiales de cumplimiento titular y suplente y que dichas designaciones hayan sido notificadas oportunamente a la



Muñoz y Asociados, S. C.

Superintendencia de Bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial. **(Ver PT B-1 1/1, B-2 1/1)**

- Verificar que cuente con un sistema de prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, que contenga un programa de cumplimiento aprobado por el Consejo de Administración y remitido oportunamente a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial. Así mismo, verificar que el personal de la empresa ha recibido un compendio del programa de referencia, estableciendo en el mismo, las políticas, normas y procedimientos para su obligatorio y estricto cumplimiento. **(Ver PT C-1 1/2)**
- Comprobar que haya presentado los reportes: a) Reporte mensual de transacciones en efectivo superiores a diez mil dólares (US\$10,000.00) de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda nacional IVE-MY-28 (Art. 24 y 28 de la Ley contra LD y 14 de su Reglamento), b) Reporte periódico Listas ONU (Oficio IVE Núm. 262-2016) c) Actualizaciones Listas ONU (Oficio IVE Núm. 262-2016), d) Informes trimestrales de no detección de transacciones sospechosas LD/FT, (Art. 17 del Reglamento de la Ley contra LD y 7 del Reglamento de la Ley para prevenir y reprimir el FT, e) Informe semestral de capacitación (Art. 19 y 28 de la Ley Contra LD, que fundamenta lo indicado en el Oficio IVE No. 1484-2014 del 14 de mayo de 2014; Art. 10 y 22 del Reglamento de la Ley contra LD), existiendo un programa de capacitación para el año 2018, sobre temas relacionados con la prevención y detección de lavado de dinero y del financiamiento del terrorismo. **(Ver PT D-2 1-6/6, D-3 2-3/3, D-4 1-4/4, D-5 1-6/6, D-6 1-4/4)**



Muñoz y Asociados, S. C.

- Establecer que se haya presentado el Formulario Electrónico mensual IVE-IN-25 de compraventa de inmuebles conforme el oficio de notificación de inscripción como persona obligada. **(Ver PT E-1 1-6/6)**
- Verificar que se haya implementado una metodología de administración basada en riesgos del lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo, que contemple las fases indicadas en la Guía de Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo. **(Ver PT F-2 1-3/3)**
- Verificar la política de conocimiento del cliente, que cuente con registros de sus clientes, sean estas personas individuales, jurídicas y personas expuestas políticamente. Asimismo, que dichos registros consten en:
 - Expedientes físicos que contengan el formulario diseñado por la IVE, Formulario para Inicio de Relaciones IVE-NF-30, así como con los documentos que soportan la información requerida por Casas Bonitas de Guatemala, S. A. **(Ver PT G-1 1/1, G-2 1/1)**
- Verificar que realicen monitoreo transaccional de sus clientes, identificando transacciones inusuales y sospechosas, llevando un registro de transacciones inusuales que este conformado por toda la documentación de soporte de la transacción efectuada dejando constancia del análisis realizadosobre la misma e indicando la justificación del por qué fue o no considerada como una transacción sospechosa. Asimismo, en relación con el registro de las transacciones sospechosas, establecer que existan procedimientos establecidos para comunicar una transacción sospechosa a



Muñoz y Asociados, S. C.

las autoridades competentes, así mismo que se cuente con un archivo exclusivo y seguro para su resguardo. **(Ver PT H-3 1/1, H-4 1/1)**

- Verificar que lleven registro de sus empleados, documentación actualizada y registro del monitoreo efectuado a los estados patrimoniales de los mismos. **(Ver PT I-2 1/1)**
- Comprobar que se haya otorgado a sus oficiales de cumplimiento, titular y suplente autoridad, jerarquía y acceso a toda la información de la persona obligada para el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 19 de la Ley Contra el LD, Artículo 21 de su Reglamento, Artículo 15 de la Ley para Prevenir y Reprimir el FT y Artículo 6 de su Reglamento, para ser el funcionario gerencial enlace con la Superintendencia de Bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial. Asimismo, que haya presentado informes trimestrales de su gestión al órgano de dirección superior. **(Ver PT J-2 1/1)**

IV. Alcance

Verificación de la efectividad y cumplimiento de los programas, normas y procedimientos aplicados por Casas Bonitas de Guatemala, S. A., para la detección y prevención del lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018 y comprenderá las áreas siguientes:

- A. Registro de la Persona Obligada en la IVE
- B. Nombramiento y comunicación del Oficial de Cumplimiento a la IVE



Muñoz y Asociados, S. C.

- C. Programa de cumplimiento y presentación a la IVE
- D. Presentación de Reportes e Informes electrónicos a la IVE
- E. Presentación de Formularios Electrónicos a la IVE
- F. Administración Basada en Riesgos del Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo
- G. Política de Conocimiento del Cliente
- H. Monitoreo, transacciones inusuales y sospechosas.
- I. Registro de empleados y su capacitación
- J. Gestión de los Oficiales de Cumplimiento
- K. Mecanismos de auditoría

V. Recurso humano

Para el trabajo de campo se contará con la participación de un auditor Junior, también participarán el Senior de auditoría y el socio responsable del trabajo. El tiempo estimado es de 120 horas hombres, conforme se detalla en el papel de trabajo correspondiente. El trabajo se realizará en el horario de 8:30 a 17:00 horas de lunes a viernes, respetando en el mismo el inicio de la atención al público.

VI. Herramientas de evaluación

Las herramientas que se utilizarán para efectuar la verificación serán: cuestionarios, cédulas narrativas, entrevistas u otras técnicas de auditoría que se consideren necesarias para realizar el trabajo.



Muñoz y Asociados, S. C.

VII. Procedimientos de auditoría

Los procedimientos que se realizarán para la verificación de la efectividad y cumplimiento de los programas, normas y procedimientos aplicados por Casas Bonitas de Guatemala, S. A. para la detección y prevención del lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, se encuentran en el papel de trabajo: Programa de Auditoría.

VIII. Informe de Aseguramiento

Se elaborará un informe denominado: Informe de Aseguramiento, sobre la evaluación del cumplimiento de los programas, normas y procedimientos aplicados por Casas Bonitas de Guatemala, S. A., para la detección y prevención del lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo, el cual incluirá conclusión sobre la efectividad y el cumplimiento de la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo por parte de Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Atentamente,

Lic. Edwin Herrera
Auditor Senior

Vo. Bo. Licda. Vilma Muñoz
Gerente de Auditoría

4.6 Programa de auditoría



Muñoz y Asociados, S. C.

PT PA 1/13	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	10/01/19	11/01/19

**PROGRAMA DE AUDITORÍA PARA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS, Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A.
REGISTRO DE LA PERSONA OBLIGADA
PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Procedimiento	Ref.	Iniciales	Fecha Ejecución	Tiempo en días	
				Presup.	Utilizado
Registro de la Persona Obligada (Art. 28 de la Ley Contra LD, que fundamenta lo indicado en el Oficio IVE No. 1484-2014 del 14 de mayo de 2014, mediante el cual se notificó el "Instructivo para el Cumplimiento de Obligaciones Relacionadas con la Normativa Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo" y Art. 7 del Reglamento de la Ley contra LD.	A	S. M.	10/01/2019	1	1
		E. H.	11/01/2019	1	1
1.1 Verificar en el expediente de la persona obligada, si la información de los socios, representantes legales e integrantes del consejo de administración u órgano de dirección superior, está completa (Registro Tributario Unificado, Documento Personal de Identificación, cargo, etc.), debidamente actualizada.	A-1 1-3/3	S. M.	10/01/2019	1	1
		E. H.	11/01/2019	1	1
1.2 Verificar que el nombramiento del representante legal y/o mandatario se encuentre vigente; así como las constancias del caso, emitidas por el Registro Mercantil y/o el Organismo Judicial.	A-2 1/1	S. M.	10/01/2019	1	1
		E. H.	11/01/2019	1	1



Muñoz y Asociados, S. C.

PT PA 2/13	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	12/01/19	15/01/19

**PROGRAMA DE AUDITORÍA PARA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE
 DINERO U OTROS ACTIVOS, Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
 CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A.
 NOMBRAMIENTO DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO Y COMUNICACIÓN A LA IVE
 PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Procedimiento	Ref.	Iniciales	Fecha Ejecución	Tiempo en días	
				Presup.	Utilizado
Nombramiento del Oficial de Cumplimiento y Comunicación a la IVE (Art. 19 y 28 de la Ley contra LD, que fundamenta lo indicado en el Oficio IVE No. 1484-2014 del 14 de mayo de 2014; Art. 15 de la Ley para prevenir y reprimir el FT y Art. 6 de su Reglamento).	B	S. M.	12/01/2019	1	1
		E. H.	15/01/2019	1	1
2.1 Verificar en el expediente de la persona obligada, si ésta ya realizó el nombramiento del oficial de cumplimiento titular y suplente.	B-1 1/1	S. M.	12/01/2019	1	1
		E. E.	15/01/2019	1	1
2.2 En caso afirmativo, verificar si el nombramiento del oficial de cumplimiento titular y suplente se notificó a la IVE dentro del plazo establecido, conforme a lo normado.	B-2 1/1	S. M.	12/01/2019	1	1
		E. H.	15/01/2019	1	1



Muñoz y Asociados, S. C.

PT PA 3/13	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	15/01/19	16/01/19

PROGRAMA DE AUDITORÍA PARA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS, Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO Y PRESENTACIÓN A LA IVE
CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A.
PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Procedimiento	Ref.	Iniciales	Fecha Ejecución	Tiempo en días	
				Presup.	Utilizado
Programa de Cumplimiento y presentación a la IVE (Art. 19 y 28 de la Ley contra LD, que fundamenta lo indicado en el Oficio IVE No. 1484-2014 del 14 de mayo de 2014; Art. 15 de la Ley para prevenir y reprimir el FT).	C	S. M.	15/01/2019	1	1
		E. H.	16/01/2019	1	1
3.1 Verificar que la persona obligada cumplió con presentar a la IVE, el programa de cumplimiento en el plazo establecido por la IVE.	C-1 1-2/2	S. M.	15/01/2019	1	1
		E. H.	16/01/2019	1	1
3.2 Verificar que la estructura del programa de cumplimiento presentado por la persona obligada contenga las áreas mínimas sugeridas por la IVE, según el formato presentado en el documento denominado "Programa de Cumplimiento en materia de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo".	C-2 1/1	S. M.	15/01/2019	1	1
		E. H.	16/01/2019	1	1
3.3 En caso proceda, verificar que, en el programa de cumplimiento, la persona obligada haya incluido lo relativo al Instructivo IVE-INF-05 "Medidas para el Monitoreo y Control de Depósitos, Créditos o Abonos en Cuentas Constituidas en Bancos del Sistema".	C-3 1/1	S. M.	15/01/2019	1	1
		E. H.	16/01/2019	1	1



Muñoz y Asociados, S. C.

PT PA 4/13	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/19	18/01/19

**PROGRAMA DE AUDITORÍA PARA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE
 DINERO U OTROS ACTIVOS, Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
 CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A.
 REPORTE E INFORMES ELECTRÓNICOS A LA IVE
 PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Procedimiento	Ref.	Iniciales	Fecha Ejecución	Tiempo en días	
				Presup.	Utilizado
Reportes e informes electrónicos a la IVE Verificar que la persona obligada cumplió en el período objeto de verificación conforme a lo establecido en el nombramiento, con presentar a la Intendencia dentro del plazo establecido, lo siguiente:	D	S. M.	17/01/2019	1	1
		E. H.	17/01/2019	1	1
4.1 Reporte mensual de transacciones en efectivo superiores a diez mil dólares (US\$10,000.00) de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda nacional (Art. 24 y 28 de la Ley contra LD y 14 de su Reglamento).	D-1 1/1	S. M.	17/01/2019	1	1
		E. H.	18/01/2019	1	1
4.2 Cuando haya operaciones reportadas generar un detalle de las mismas y verificar si existen montos u operaciones atípicas, respecto de su programa de cumplimiento. Analizar la información de los clientes (periodicidad de operaciones en el período verificado, montos con base al valor de los productos o servicios que ofrece la persona obligada, fecha de nacimiento o constitución, nacionalidad) para determinar una muestra de transacciones (como mínimo 5, de acuerdo con políticas de la Firma) y requiera a la persona obligada los expedientes de los clientes y Verificar lo relativo a la política de conocimiento del cliente. De la muestra obtenida, revise que los registros de las transacciones contengan toda la información conforme al instructivo del reporte IVE-MY-28. En caso la persona obligada tenga caja receptora propia, dentro del período a verificar seleccione un mes y solicite el corte diario de caja o el mecanismo de control correspondiente, establezca una muestra de 15 días y Verificar que las transacciones en efectivo superiores a US\$10,000.00 o su equivalente en moneda nacional fueron reportadas a la IVE. Requiera a la persona obligada registro de las transacciones en efectivo superiores a US\$10,000.00 o su equivalente en moneda nacional, para verificar que cuenta con los mismos. Con los registros proporcionados por la persona obligada, determinar si hay diferencias con la información que se reportó la IVE (IVE-MY-28); asimismo, elegir una muestra y determinar que efectivamente las operaciones fueron realizadas en efectivo de acuerdo a lo normado, así como en sus políticas.	D-2 1-6/6	S. M.	17/01/2019	1	1
		E. H.	18/01/2019	1	1



Muñoz y Asociados, S. C.

PT PA 5/13	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/19	23/01/19

**PROGRAMA DE AUDITORÍA PARA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE
 DINERO U OTROS ACTIVOS, Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
 CASAS BONITAS DE GUATEMALA S. A.
 REPORTES E INFORMES ELECTRÓNICOS A LA IVE
 PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Procedimiento	Ref.	Iniciales	Fecha Ejecución	Tiempo en días	
				Presup.	Utilizado
Reportes e informes electrónicos a la IVE (continuación) Verificar que la persona obligada cumplió en el período objeto de verificación conforme a lo establecido en el nombramiento, con presentar a la Intendencia dentro del plazo establecido, lo siguiente	D	S. M. E. H.	17/01/2019 18/01/2019	1 1	1 1
4.3 Informe semestral de capacitación (Art. 19 y 28 de la Ley Contra LD, que fundamento lo indicado en el Oficio IVE No. 1484-2014 del 14 de mayo de 2014; Art. 10 y 22 del Reglamento de la Ley contra LD). Verificar que la persona obligada haya presentado en el plazo establecido, el reporte semestral de capacitaciones, así como si reportó en el período objeto de verificación, capacitaciones a su personal; asimismo, la cantidad y personas capacitadas. Requiera a la persona obligada los registros de capacitación del período objeto de verificación, para determinar que cuenta con los mismos; así como, listado de empleados activos por áreas Con los registros proporcionados por la persona obligada, determinar si hay diferencias con la información que se reportó a la IVE. Establezca si todo el personal que realiza o autoriza operaciones a través del cual se puede llevar a cabo el lavado de dinero, fue capacitado, incluidos los oficiales de cumplimiento titular y suplente.	D-3 1-3/3	S. M. E. H.	22/01/2019 23/01/2019	1 1	1 1
4.4 Informe trimestral de no detección de transacciones sospechosas de LD/FT, cuando corresponda (Art. 17 del Reglamento de la Ley contra LD y 7 del Reglamento de la Ley para prevenir y reprimir el FT). Verificar que la persona obligada haya presentado en el plazo establecido, el reporte trimestral correspondiente. Para lo anterior, considerar las transacciones sospechosas reportadas por la persona obligada.	D-4 1-4/4	S. M. E. H.	22/01/2019 23/01/2019	1 1	1 1

PT PA 6/13	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/19	23/01/19

Muñoz y Asociados, S. C.

**PROGRAMA DE AUDITORÍA PARA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS, Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A.
PRESENTACIÓN DE FORMULARIOS ELECTRÓNICOS A LA IVE
PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Procedimiento	Ref.	Iniciales	Fecha Ejecución	Tiempo en días	
				Presup.	Utilizado
Presentación de Formularios Electrónicos a la IVE Verificar que la persona obligada cumplió en el período objeto de verificación, con presentar a la Intendencia dentro del plazo establecido, lo siguiente:	E	S. M.	22/01/2019	1	1
E. H.		23/01/2019	1	1	
5.1 Formulario electrónico mensual IVE-IN-25 de actividades de compraventa de bienes inmuebles, conforme lo instruido en el oficio de notificación de inscripción como persona obligada.	E-1 1-6/6	S. M.	22/01/2019	1	1
E. H.		23/01/2019	1	1	
5.2 Del reporte mensual reporte mensual IVE-IN-25 de actividades de compraventa de bienes inmuebles, analizar la información (periodicidad de operaciones de un mismo cliente en el período verificado, montos significativos con base al valor de los productos que ofrece, nacionalidad, montos en efectivo) para determinar una muestra de clientes (como mínimo 10 conforme a las políticas de la Firma) y requiera a los expedientes de clientes para verificar la política de conocimiento del cliente.	E-2 1/1	S. N.	22/01/2019	1	1
		E. H.	23/01/2019	1	1
5.3 Requerir registro de los reportes indicados en el numeral anterior por el período verificado, según corresponda; así como, acceso a las copias de las facturas emitidas en dicho período.	E-3 1/1	S. M.	22/01/2019	1	1
E. H.		23/01/2019	1	1	
5.4 Requiera listado de devoluciones de anticipos realizadas por los clientes por no llevar a cabo la operación de venta, del PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.	E-4 1/1	S. M.	22/01/2019	1	1
E. H.		23/01/2019	1	1	
5.5 Con base a la información proporcionada, Verificar que la persona obligada cuenta con registros de la información del reporte mensual IVE-IN-25 y que la cantidad en números (compraventa de bienes) y montos coincida con lo reportado a la IVE.	E-5 1/1	S. M.	22/01/2019	1	1
E. H.		23/01/2019	1	1	
5.6 Con base a lo facturado en el período verificado, establecer una muestra y requiera copia de las facturas (como mínimo 12 conforme las políticas de la Firma), para determinar que la información de las mismas coincida con el reporte correspondiente (IVE-IN-25) y que la venta haya sido reportada a la IVE.	E-6 1/1	S. M.	22/01/2019	1	1
		E. H.	23/01/2019	1	1



Muñoz y Asociados, S. C.

PT PA 7/13	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	24/01/19	25/01/19

PROGRAMA DE AUDITORÍA PARA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS, Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A.
ADMINISTRACIÓN BASADA EN RIESGOS DE LAVADO DE DINERO Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Procedimiento	Ref.	Iniciales	Fecha Ejecución	Tiempo	
				Presup.	Utilizado
Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo (Art. 19 de la Ley contra LD y Art. 9 de su Reglamento, Art. 15 de la Ley contra FT y Art. 5 de su Reglamento)	F	S. M.	24/01/2019	1	1
		E. H.	25/01/2019	1	1
6.1 Verificar que la persona obligada, cumpla lo establecido en su programa de cumplimiento, con relación a la Guía de Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo, en cuanto a identificar y evaluar los riesgos de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo, así como las medidas tomadas para mitigarlo.	F-1 1-2/2	S. M.	24/01/2019	1	1
		E. H.	25/01/2019	1	1
6.2 Verificar que en la Fase I: Identificación (segmentación de los factores de riesgo), se haya contemplado clientes, productos y servicios, canales de distribución, ubicación geográfica y transacción. Verificar que en la Fase II: Evaluación de los riesgos de LD y FT, la combinación de los diferentes factores, permita a la persona obligada medir el riesgo a que está expuesta, en las distintas operaciones que realiza, con base en su actividad y giro del negocio.	F-2 1-2/2	S. M.	24/01/2019	1	1
		E. H.	25/01/2019	1	1



Muñoz y Asociados, S. C.

PT PA 8/13	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	24/01/19	25/01/19

**PROGRAMA DE AUDITORÍA PARA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE
 DINERO U OTROS ACTIVOS, Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
 CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A.
 POLÍTICA DE CONOCIMIENTO DEL CLIENTE
 PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Procedimiento	Ref.	Iniciales	Fecha Ejecución	Tiempo en días	
				Presup.	Utilizado
Política de conocimiento del cliente Registro de clientes (Art. 21, 22 de la Ley contra LD y Art. 12, 13 de su Reglamento, Art. 15 de la Ley contra FT)	G	S. M. E. H.	24/01/2019 25/01/2019	1 1	1 1
7.1 Tabular en hoja de Excel inventario de información y documentación que contienen los expedientes solicitados, que permita verificar que contengan la documentación requerida, según el programa de cumplimiento de la persona obligada y el formulario para inicio de relaciones diseñado por la IVE (IVE-NF-30).	G-1 1/1	S. M. E. H.	24/01/2019 25/01/2019	1 1	1 1
7.2 Verificar en formato en Excel, que el formulario IVE-NF-30 contiene la información que le permita a la persona obligada establecer el perfil económico-financiero del solicitante/cliente (origen de los fondos, fuente de ingresos, ingresos adicionales, rango de ingresos y egresos mensuales aproximados según el tipo de persona, moneda). En el caso de personas individuales considerar la edad del cliente para determinar que personas que no tienen el perfil económico, hayan obtenido bienes o servicios.	G-2 1/1	S. M. E. H.	24/01/2019 25/01/2019	1 1	1 1
7.3 Verificar si en el expediente del cliente existe un documento que evidencie que el vendedor o algún otro empleado realizó en nombre del cliente, depósitos en cuentas bancarias a nombre de la persona obligada o pagos directamente en las cajas de ésta, por ejemplo, el comportamiento de los abonos realizados por medio de depósitos a las cuentas bancarias de la persona obligada o en las cajas de ésta (depósitos en el mismo día, días alternos, en varias agencias de la persona obligada o bancarias).	G-3	S. M. E. H.	24/01/2019 25/01/2019	1 1	1 1



Muñoz y Asociados, S. C.

PT PA 9/13	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	26/01/19	29/01/19

**PROGRAMA DE AUDITORÍA PARA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE
 DINERO U OTROS ACTIVOS, Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
 CASAS BONITAS DE GUATEMALA
 MONITOREO
 PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Procedimiento	Ref.	Iniciales	Fecha Ejecución	Tiempo en días	
				Presup.	Utilizado
Monitoreo. Artículos 19 y 26 de la Ley Contra el LD y Art. 15 de su Reglamento, Art. 15 de la Ley para Prevenir y Reprimir el FT y Art. 4 de su Reglamento)	H	S. M. E. H.	26/01/2019 29/01/2019	1 1	1 1
8.1 Verificar el mecanismo (manual o automatizado) utilizado para dar seguimiento a las operaciones realizadas por los clientes.	H-1	S. M. E. H.	26/01/2019 29/01/2019	1 1	1 1
8.2 Verificar si el mecanismo de monitoreo según su parametrización tiene la capacidad de generar alertas relacionadas con: - Operaciones realizadas por los clientes que se salen de su perfil económico-financiero. - Medidas para el monitoreo y control de depósitos, créditos o abonos en cuentas constituidas en bancos del sistema (IVE-INF-05). - Operaciones en efectivo. - Recurrencia de operaciones. - Personas involucradas en transacciones inusuales y sospechosas de la persona obligada.	H-2	S. M. E. H.	26/01/2019 29/01/2019	1 1	1 1
8.3 Transacciones inusuales Solicitar del registro de la persona obligada, listado de las transacciones inusuales que haya determinado en el período objeto de verificación, elegir una muestra (mínimo 5, de acuerdo con las políticas de la Firma) y aplique los procedimientos siguientes: - Verificar que para toda transacción inusual determinada por la persona obligada se haya elaborado un expediente. - Verificar que todo expediente cuente con la documentación que contribuyó para desvanecer las alertas que dieron origen a la transacción inusual. - Verificar que el informe contenga anotaciones o conclusiones sobre la investigación y/o análisis realizado, y que en la misma se indique que no constituye una transacción sospechosa. - Verificar que el oficial de cumplimiento dio seguimiento a operaciones posteriores, en caso aplique. - Verificar que los expedientes estén resguardados e identificados.	H-3 1/1	S. M. E. H.	26/01/2019 29/01/2019	1 1	1 1



Muñoz y Asociados, S. C.

PT PA 10/13	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	26/01/19	29/01/19

**PROGRAMA DE AUDITORÍA PARA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS, Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A.
MONITOREO**

PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Procedimiento	Ref.	Iniciales	Fecha Ejecución	Tiempo en días	
				Presup.	Utilizado
Monitoreo (Continuación) Artículos 19 y 26 de la Ley Contra el LD y Art. 15 de su Reglamento, Art. 15 de la Ley para Prevenir y Reprimir el FT y Art. 4 de su Reglamento)	H	S. M.	26/01/2019	1	1
		E. E.	29/01/2019	1	1
8.4 Transacciones Sospechosas					
<p>Solicite del registro de la persona obligada, listado de las transacciones sospechosas que ha enviado a la IVE durante el período objeto de revisión y elija una muestra (mínimo 5, de acuerdo con políticas de la Firma) y aplique los procedimientos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Determinar que los funcionarios o empleados que detectaron la operación la dieron a conocer oportunamente al oficial de cumplimiento. - Determinar que el oficial de cumplimiento estableció en un plazo no mayor de 15 días que la transacción inusual reportada tiene el carácter de sospechosa, el plazo debe contar a partir de que tenga conocimiento de dicha transacción. - Verificar que el expediente del caso contenga el informe en el que se haga constar las observaciones y conclusiones a que llegó el oficial de cumplimiento. - Verificar que haya notificado a la IVE la transacción sospechosa, dentro de los 10 días siguientes de la emisión del informe de análisis o conclusión del oficial de cumplimiento, en el formulario respectivo IVE-NF-RTS LD/FT y adjuntando la documentación de soporte necesaria. - Verificar que se adjuntó al registro, fotocopia del formulario IVE-NF-RTS LD/FT "Reporte de Transacción Sospechosa de Lavado de Dinero y/o Financiamiento del Terrorismo - Persona Obligada No Financiera-", o constancia de entrega que identifique su envío, debidamente sellado de recibido por la Superintendencia de Bancos. - Verificar que el resguardo y seguridad de los documentos originales que sirvieron como soporte para calificar la operación como sospechosa, sea adecuado. 	H-4 1/1	S. M.	26/01/2019	1	1
		E. H.	29/01/2019	1	1



Muñoz y Asociados, S. C.

PT PA 11/13	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	30/01/19	31/01/19

**PROGRAMA DE AUDITORÍA PARA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE
 DINERO U OTROS ACTIVOS, Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
 CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A.
 REGISTRO DE EMPLEADOS
 PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Procedimiento	Ref.	Iniciales	Fecha Ejecución	Tiempo en días	
				Presup.	Utilizado
Registro de empleados (Art. 19 literal a) de la Ley contra LD y 10 de su Reglamento)	I	S. M.	30/01/2019	1	1
		E. H.	31/01/2019	1	1
7.1 Solicitar el expediente del empleado a evaluar.	I-1	S. M.	30/01/2019	1	1
		E. H.	31/01/2019	1	1
7.2 Tabular en hoja de Excel la documentación que el expediente contenga y verificar que como mínimo posea la información y documentación indicada en su programa de cumplimiento para el conocimiento del empleado (reclutamiento, selección y contratación).	I-2 1/1	S. M.	30/01/2019	1	1
		E. H.	31/01/2019	1	1
7.3 Verificar que el expediente contenga documentación que respalde las capacitaciones de prevención de LD/FT recibidas por el empleado, de no contar con la misma, consultar al oficial de cumplimiento la forma de respaldar dichas capacitaciones.	I-3 1-2/2	S. M.	30/01/2019	1	1
		E. H.	31/01/2019	1	1



Muñoz y Asociados, S. C.

PT PA 12/13	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	30/01/19	31/01/19

**PROGRAMA DE AUDITORÍA PARA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE
 DINERO U OTROS ACTIVOS, Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
 AUTOMÓVILES NUEVOS DE GUATEMALA, S. A.
 GESTIÓN DE LOS OFICIALES DE CUMPLIMIENTO
 PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Procedimiento	Ref.	Iniciales	Fecha Ejecución	Tiempo en días	
				Presup.	Utilizado
Gestión de los Oficiales de Cumplimiento (Art. 19 de la Ley Contra el LD y Art. 21 de su Reglamento, Art. 15 de la Ley para Prevenir y Reprimir el FT y Art. 6 de su Reglamento) Realice una entrevista con el oficial de cumplimiento y valide lo siguiente:	J	S. M.	30/01/2019	1	1
		E. H.	31/01/2019	1	1
7.1 Validar del oficial de cumplimiento titular y suplente, lo siguiente: autoridad, jerarquía y acceso a toda la información de la persona obligada.	J-1	S. M.	30/01/2019	1	1
		E. E.	31/01/2019	1	1
7.2 La presentación de informes trimestrales al órgano de dirección superior, sobre la eficacia de los mecanismos de control interno ejecutados por la persona obligada, relacionados con la prevención de LD/FT, en caso afirmativo solicite copia de los mismos y evalúe que su contenido incluya todo lo relativo al cumplimiento de la normativa contra LD/FT.	J-2 1/1	S. M.	30/01/2019	1	1
		E. H.	31/01/2019	1	1



Muñoz y Asociados, S. C.

PT PA 13/13	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	30/01/19	31/01/19

**PROGRAMA DE AUDITORÍA PARA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE
DINERO U OTROS ACTIVOS, Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
CASAS BONITAS DE GUATEMAL, S. A.
MECANISMOS DE AUDITORÍA
PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Procedimiento	Ref.	Iniciales	Fecha Ejecución	Tiempo en días	
				Presup.	Utilizado
Mecanismos de auditoría (Art.19, literal c), de la Ley Contra el LD y Art. 11 de su Reglamento, Art. 15 de la Ley Para Prevenir y Reprimir y Art.11 de su Reglamento)	K	S. M.	30/01/2019	1	1
		E. H.	31/01/2019	1	1
7.1 Verificar el mecanismo de auditoría interna, utilizado por la persona obligada para verificar y evaluar la efectividad y el cumplimiento de los programas, normas y procedimientos para la prevención y detección de LD/FT.	K-1	S. M.	30/01/2019	1	1
		E. H.	31/01/2019	1	1
7.2 Valide si los resultados obtenidos por la auditoría interna fueron presentados al órgano de dirección superior.	K-2 1-2/2	S. M.	30/01/2019	1	1
		E. H.	31/01/2019	1	1

4.7 Papeles de trabajo

De conformidad con el Programa de Auditoría correspondiente se realizó visita el 18 de diciembre de 2018 a Casas Bonitas de Guatemala, S. A., quien proporcionó acceso a la documentación que se indica en el Programa de Auditoría para evaluación del Sistema de Prevención y Detección del Lavado de Dinero u Otros Activos y, Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, obteniéndose los resultados siguientes:

Índice de Papeles de Trabajo
Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

No.	Nombre del Área Evaluada	Referencia PT	Página
1	Registro de la Persona Obligada en la IVE	A	130
2	Nombramiento y Comunicación del Oficial de Cumplimiento a la IVE	B	135
3	Programa de Cumplimiento y Presentación a la IVE	C	138
4	Presentación de Reportes e Informes electrónicos a la IVE	D	143
5	Presentación de Formularios Electrónicos a la IVE	E	169
6	Administración Basada en Riesgos del Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo	F	183
7	Política de Conocimiento del Cliente	G	188
8	Monitoreo, Transacciones Inusuales y Sospechosas	H	192
9	Registro de Empleados y Capacitación	I	196
10	Oficiales de Cumplimiento	J	200
11	Mecanismos de Auditoría	K	202

Marcas de Auditoría
Casas Bonitas de Guatemala de Guatemala, S. A.
Período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

Marca	Concepto
✓	Cumple con el requisito
?	Cumple con el requisito, pero con deficiencias (ver observaciones)
✗	No cumple con el requisito
⊘	No aplica el requisito
	Viene de referencia
	Va a referencia
C.P.C.	Copia Proporcionada por el Cliente

PT A	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	10/01/19	11/01/19

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Registro de la Persona Obligada

Periodo evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLIÓ		OBSERVACIONES
			SI	NO	
A	1. Registro de la Persona Obligada (Art. 28 de la Ley Contra LD, que fundamenta lo indicado en el Oficio IVE No. 1484-2014 del 14 de mayo de 2014, mediante el cual se notificó el "Instructivo para el Cumplimiento de Obligaciones Relacionadas con la Normativa Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo" y Art. 7 del Reglamento de la Ley contra LD.				
A-1	1.1 Verifique en el expediente de la persona obligada, si la información del propietario, socios, representantes legales e integrantes del consejo de administración u órgano de dirección superior, está completa (número de identificación tributaria, documento de identificación, cargo, etc.) o actualizada (documento de identificación).	Se estableció en el expediente correspondiente que Casas Bonitas de Guatemala, S. A. se encuentra registrada a partir del 21 de diciembre de 2016 por la actividad de compraventa de bienes inmuebles, quedando así obligada al cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo de conformidad con la documentación requerida por la IVE. PT A-1 1-3/3 			Se obtuvo fotocopia del Oficio IVE Núm. 2177-2016, mediante el cual se notificó a Casas Bonitas de Guatemala, S. A., sus obligaciones por realizar la actividad de compraventa de bienes inmuebles.
A-2	1.2 Verifique que el nombramiento del representante legal y/o mandatario se encuentre vigente; así como las constancias del caso, emitidas por el Registro Mercantil y/o el Organismo Judicial.	Asimismo, se estableció que la documentación de los socios, integrantes del Consejo de Administración y Gerente General, se encuentra completa, es decir, todos cuentan con el Registro Tributario Unificado -RTU- y Documento Personal de Identificación -DPI-, actualizados, los cuales se detallan a continuación: • Estuardo López – Socio 50% de participación, Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal • Marcelo Luna – Socio 50% de participación y Vicepresidente • Emilio Cartagena – Secretario • Lisseth García – Gerente General Se estableció en el expediente correspondiente que Casas Bonitas de Guatemala, S. A. tiene como representante legal al ingeniero Estuardo López, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal, de forma indefinida, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Guatemala a partir del 27 de noviembre de 2016.  PT A-2 1/1	▼	▼	Se obtuvo fotocopia de la inscripción del nombramiento del Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal en el Registro Mercantil, el cual se encuentra vigente.

CONCLUSIÓN:

Casas Bonitas de Guatemala, S. A., ha cumplido con su registro como persona obligada ante la IVE, toda vez que se inscribió por la actividad de compraventa de bienes inmuebles, desde el 21 de diciembre de 2016. Asimismo, se estableció que conforme al expediente correspondiente tiene actualizada ante la IVE la información y documentación de los socios, integrantes del Consejo de Administración y Representante Legal, así como la de su Gerente General, de conformidad con la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del Terrorismo.

PT A-1 1/3	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	10/01/2019	11/01/2019

PT A-1 
CONFIDENCIAL

Oficio IVE Núm. 2177-2016

21 de diciembre de 2016

Ingeniero
Estuardo López
Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal
Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Ciudad

Ingeniero López:

En relación con el proceso de inscripción de registro como persona obligada ante la Intendencia de Verificación Especial de la Superintendencia de Bancos y de conformidad con la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, le informo que el mismo fue concluido, por lo que en lo sucesivo se identificara ante esta intendencia con el número de registro 21777-7 que corresponde a la actividad de compraventa de bienes inmuebles.

En ese sentido, su representada deberá observar las disposiciones y obligaciones contenidas en la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto Número 67-2001; así como la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Decreto Número 58-2005, ambos del Congreso de la República de Guatemala y sus respectivos Reglamentos y demás instrucciones aplicables.

De conformidad con lo anterior, a continuación, se detallan las obligaciones que deberá atender a partir de la fecha del presente oficio:

PT A-1 2/3	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	10/01/2019	11/01/2019

PT A-1 

No.	Obligación	Descripción	Aplicación
1	Instructivo para el Cumplimiento de Obligaciones Relacionadas con la Normativa Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo (IVE-INF-01).	Lineamientos y plazos para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa.	Permanente a partir de la fecha del presente oficio.
2	Instructivo medidas para el monitoreo y control de depósitos, créditos o abonos en cuentas constituidas en bancos del sistema (IVE-INF-05).	Lineamientos para el monitoreo y control de depósitos, créditos o abonos en cuentas realizados por los clientes en las constituidas en bancos del sistema.	Permanente, con fecha límite para su implementación de tres meses a partir de la fecha del presente oficio.
3	Reporte de transacciones en efectivo superiores a diez mil Dólares (US\$10,000.00) de los Estados Unidos de América o su equivalente en Moneda Nacional (IVE-MY-28).	Reporte de transacciones en efectivo (billetes y/o monedas acuñadas) superiores a US\$10,000.00 o su equivalente en moneda nacional.	Permanente a partir de la fecha del presente oficio y reportar de manera mensual, dentro de los 5 días hábiles del mes inmediato siguiente al que corresponde la información.
4	Reporte mensual de transacciones de compraventa de inmuebles (IVE-IN-25)	Registro diario de todas las operaciones o transacciones relacionadas con la compraventa de bienes inmuebles.	Permanente a partir de la fecha del presente oficio y reportar de manera mensual, dentro de los 10 días hábiles del mes inmediato siguiente al que corresponde la información.
6	Guía de Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo (IVE-ABR-06)	Lineamientos para que identifiquen, evalúen y comprenda los riesgos de LD/FT a que están expuestas por la naturaleza de su actividad económica y adopten medidas para mitigar eficazmente los mismos.	Permanente, con fecha límite para su implementación de tres meses a partir de la fecha del presente oficio.
7	Medidas de Debida Diligencia del Cliente dirigidas a Personas Expuestas Políticamente -PEP- (IVE-PEP-07)	Lineamientos para conocer e identificar a clientes denominados PEP, en el inicio o la continuidad de relaciones comerciales del giro normal o aparente de su negocio.	Permanente, con fecha límite para su implementación de tres meses a partir de la fecha del presente oficio.

PT A-1 3/3	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	10/01/2019	11/01/2019

PT A-1 

8	Reporte de Transacciones Sospechosas de Lavado de Dinero y/o Financiamiento del Terrorismo - Persona Obligada No financiera (IVE-NF-RTS LD/FT)	Comunicar y reportar transacciones sospechosas.	Cuando se detecten de acuerdo con el procedimiento descrito en la normativa respectiva.
9	Reporte periódico Listas ONU	Comunicar coincidencias de clientes con Listas ONU	Permanente a partir de la fecha del presente oficio y reportar de manera mensual, dentro de los 5 días hábiles del mes inmediato siguiente al que corresponde la información.
10	Actualizaciones Listas ONU	Comunicar coincidencias de clientes con Listas ONU	Permanente a partir de la fecha del presente oficio, reportar inmediatamente con un máximo de 24 horas.

Cualquier duda sobre el particular, puede comunicarse al PBX 1570 extensión 4175; asimismo, cabe mencionar que los oficios, instructivos y formularios en mención, se encuentran publicados en el Portal Personas Obligadas.

Atentamente,



Lic. Rubén Darío López
Director
Intendencia de Verificación Especial

PT A-2 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	10/01/2019	11/01/2019

Inscripción del Nombramiento del Presidente del Consejo de Administración
y Representante Legal Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

PTA-2 



No. L- 19

Razonamiento de Acta CA-5-2016 , de fecha: 24/10/2016
Autorizada por el Notario:

Nombre del Notario JORGE AUGUSTO GÓMEZ

Quedó inscrito en el Registro Mercantil:

Nombre del Representante Legal ESTUARDO LOPEZ

Registro No 236 Folio 19 Libro. 10 Auxiliares de Comercio.

Como: PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTANTE LEGAL.

De la Sociedad Denominada: CASAS BONITAS DE GUATEMALA

Inscrita en Registro No.102068. Folio.751. Libro.195. de Sociedades Mercantiles.

Plazo: DEFINIDO Vigencia: 3 años

A partir del : 24/10/2016

Expediente No. 2520-2016

Artículo 339. del Código de Comercio (Efectos) Los actos y documentos que conforme a la ley deben registrarse, solo surtirán efecto contra terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil. Ninguna inscripción podrá hacerse alterando el orden de presentación

El Registro de la presente acta Notarial, no prejuzga sobre el contenido ni validez de la misma, ni del original que reproduce y no convalida hechos o actos nulos o ilícitos.

Extendida en:

GUATEMALA 24 DE OCTUBRE DE 2016



Lic. César Augusto Sierra Mérida
Registrador Mercantil-Auxiliar

RESPONSABLE: MANOLA OLIMPIA PONCE SOLIS 

C.P. C.



Muñoz y Asociados, S. C.

PT B	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	12/01/2018	15/01/2018

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo
 Nombramiento y Comunicación del Oficial de Cumplimiento a la IVE
 Periodo evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLIÓ		OBSERVACIONES
			SI	NO	
B	2. Nombramiento y Comunicación del Oficial de Cumplimiento a la IVE (Art. 19 y 28 de la Ley contra LD, que fundamenta lo indicado en el Oficio IVE No. 1484-2014 del 14 de mayo de 2014; Art. 15 de la Ley para prevenir y reprimir el FT y Art. 6 de su Reglamento)				
B-1	2.1 Verificar en el expediente de la persona obligada, si ésta ya realizó el nombramiento del oficial de cumplimiento titular y suplente.	Mediante ACTA CA-01-2018 del 7 de enero de 2018, el Consejo de Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S.A., nombró al licenciado Gustavo Barrera como oficial de cumplimiento titular y al licenciado Emiliano Santander como oficial de cumplimiento suplente. PTB-1 1/1 	▼		Se validó con fotocopia del ACTA CA-01-2018 que el Consejo de Administración efectuó los nombramientos de los oficiales de cumplimiento titular y suplente.
B-2	2.2 En caso afirmativo, verificar si el nombramiento del Oficial de Cumplimiento titular o suplente, se notificó a la IVE dentro del plazo establecido en el Oficio IVE No. 1484-2014 u oficio de notificación de inscripción como persona obligada, plazo contenido en el Instructivo IVE-INF-01.	Se determino que los nombramientos de los oficiales de cumplimiento titular y suplente, fueron notificados a la IVE, mediante el Portal Personas Obligadas el 12 de enero de 2017, dentro del plazo establecido en el numeral 4. Nombramiento de Oficial de Cumplimiento Titular y Suplente, del Instructivo para el Cumplimiento de Obligaciones Relacionadas con la Normativa contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo (VE-INF-01), remitido en el Oficio de Inscripción IVE No. 2177-2016 del 21 de diciembre de 2016, que le otorgaba un plazo de 3 meses para realizar los nombramientos y comunicarlos a la IVE a partir de la fecha de su oficio de inscripción como persona obligada. PT B-2 1/1 	▼		Se validó con la constancia del Portal Personas Obligadas de la IVE que el 12 de enero de 2018, fueron aceptados los nombramientos de los oficiales de cumplimiento titular y suplente.

CONCLUSIÓN:

Casas Bonitas de Guatemala, S. A., ha cumplido con nombrar a sus oficiales de cumplimiento titular y suplente los cuales los comunicó a la IVE por medio del Portal Personas Obligadas dentro del plazo establecido en la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.

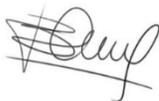
PT B-1 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	12/01/2019	15/01/2019

PT B-1 

Acta del Consejo de Administración del nombramiento de
Oficiales de cumplimiento titular y suplente

ACTA CA-01-2018, DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A. CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN CELEBRADA EL 7 DE ENERO DE 2018.

En la ciudad de Guatemala el 7 de enero de 2018, siendo las 16:00 horas, en la sede social de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., los miembros del Consejo de Administración ingeniero Estuardo López, Presidente, licenciado Marcelo Luna, Vicepresidente y licenciado Emilio Cartagena, Secretario, se reunieron para nombrar a los oficiales de cumplimiento titular y suplente de la manera siguiente: **PRIMERO:** El Secretario del Consejo de Administración propone nombrar al licenciado Gustavo Barrera como Oficial de Cumplimiento Titular y licenciado Emiliano Santander como Oficial de Cumplimiento Suplente. **SEGUNDO:** Los miembros del Consejo de Administración luego de haber evaluado los currículos y experiencia de las personas propuesta deciden por unanimidad **Nombrara licenciado Gustavo Barrera como Oficial de Cumplimiento Titular y licenciado Emiliano Santander como Oficial de Cumplimiento Suplente con efectos a partir de la fecha de la presente Acta.** **TERCERO:** El Consejo de Administración instruye al Secretario para que proceda a formalizar los oficios de nombramientos a las personas hoy designadas a los cargos de Oficial de Cumplimiento Titular y Suplente y presentarlos a todo el personal en sus nuevos cargos. Se da por concluida la presente sesión del Consejo de Administración el mismo día de su inicio siendo las diecisiete horas y para lo cual firman los participantes en señal de aprobación de la presente Acta.


C. P. C.

PT B-2 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	12/01/2019	15/01/2019

PT B-2 

Constancia de la comunicación de los oficiales de cumplimiento titular y suplente a través del Portal de Personas Obligadas



Nombre Persona Obligada		Código
Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		CI-777
Formulario	Información Registrada	Estatus
Nombramiento Oficiales de Cumplimiento	Suplente: Gustavo Barrera Titular: Emiliano Santander	ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
2	Q. 0.00	12/01/18 11:23	gbarrera@casasbonitas.com.gt	154305

Clave Digital: **d96eee521f5e55636ac0b67bba2cd12693d9fe13**

Nota: Agradecemos su entidad, comunicarse con la Intendencia de Verificación Especial en caso no coincidiera con los datos reportados de cumplimiento.



C. P. C.



Muñoz y Asociados, S. C.

PT C	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	15/01/19	16/01/19

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo
Programa de Cumplimiento y Presentación a la IVE
Período evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLIÓ		OBSERVACIONES
			SI	NO	
C	3. Programa de Cumplimiento y Presentación a la IVE (Art. 19 y 28 de la Ley contra LD, que fundamenta lo indicado en el Oficio IVE No. 1484-2014 del 14 de mayo de 2014; Art. 15 de la Ley para prevenir y reprimir el FT).				
C-1	3.1 Verifique que la persona obligada cumplió con presentar a la IVE, el programa de cumplimiento en el plazo establecido en el Oficio IVE No. 1484-2014 u oficio de notificación de inscripción como persona obligada, plazo contenido en el Instructivo IVE-INF-01.	Se estableció que, mediante ACTA CA-02-2018 del 7 de febrero de 2018, el Consejo de Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., aprobó el documento denominado "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo", el cual según indica la referida acta, es de observancia obligatoria para todos los empleados de Casas Bonitas de Guatemala, S. A. a partir del 8 de febrero de 2018. PT C-1/1	✓		Se validó con fotocopia del ACTA CA-02-2018 que el Consejo de Administración aprobó el documento denominado "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo". Se obtuvo constancia del Portal Personas Obligadas de fecha 7 de febrero de 2018, donde fue recibido en la IVE el Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo.
C-2	3.2 Verifique que la estructura del programa de cumplimiento presentado por la persona obligada, contenga las áreas mínimas sugeridas por la IVE, según el formato presentado en el documento denominado "Programa de Cumplimiento en materia de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo".	Se estableció que la estructura del programa de cumplimiento, presentado por Casas Bonitas de Guatemala, S. A., contiene las áreas mínimas instruidas por la IVE, el cual contiene la estructura siguiente: 1. Aspectos Generales 2. Glosario 3. Involucramiento de la Administración 4. Administración del Riesgo de LD/FT 5. Oficial de Cumplimiento 6. Conocimiento del Cliente 7. Conocimiento del Empleado 8. Capacitación 9. Monitoreo (Transacciones inusuales y/o Sospechosas) 10. Reportes periódicos y no periódicos 11. Transacciones inusuales y sospechosas 12. Mecanismo de Auditoría 13. Anexos PT C-2 1-2/2	✓		Se validó la estructura y contenido del Programa de Cumplimiento es conforme lo establecido en el Anexo 2 de la Guía de Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo.
C-3	3.3 En caso proceda, verificar que en el programa de cumplimiento, que la persona obligada haya incluido lo relativo al Instructivo IVE-INF-05 "Medidas para el Monitoreo y Control de Depósitos, Créditos o Abonos en Cuentas Constituidas en Bancos del Sistema".	Se estableció que la estructura del programa de cumplimiento contiene lo relativo al Instructivo IVE-INF-05 "Medidas para el Monitoreo y Control de Depósitos, Créditos o Abonos en Cuentas Constituidas en Bancos del Sistema". PT C-3 1/1	✓		Se estableció que en el numeral 9, Monitoreo del Programa de Cumplimiento, se incorporó lo relacionado con el Instructivo IVE-INF-05 Medidas para el Monitoreo y Control de Depósitos, Créditos o Abonos en Cuentas Constituidas en Bancos del Sistema.

CONCLUSIÓN:

Casas Bonitas de Guatemala, S. A., elaboró el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo", que contiene la estructura y contenido del Programa de Cumplimiento indicada en el Anexo 2 de la Guía de Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo, el cual fue debidamente aprobado por el Consejo de Administración y comunicado a la IVE por medio del Portal Personas Obligadas dentro del plazo establecido en la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.

PT C-1 1/2	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	15/01/2019	16/01/2019

PT C-1



Acta del Consejo de Administración de aprobación del Programa de Cumplimiento Para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo

ACTA CA-02-2018, DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A. CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN CELEBRADA EL 7 DE FEBRERO DE 2018.

En la ciudad de Guatemala el 7 de febrero de 2018, siendo las 16:00 horas, en la sede social de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., los miembros del Consejo de Administración ingeniero Estuardo López, Presidente, licenciado Marcelo Luna, Vicepresidente, licenciado Emilio Cartagena, Secretario, se reunieron para conocer y aprobar el Programa de Cumplimiento Para Prevenir y Detectar el Lavado de Activos u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo, propuesto por el Oficial de Cumplimiento, de la manera siguiente:

PRIMERO: El licenciado Gustavo Barrera como Oficial de Cumplimiento Titular propone y explica a los miembros del Consejo de Administración el Programa de Cumplimiento Para Prevenir y Detectar el Lavado de Activos u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo, el cual será utilizado en Casas Bonitas de Guatemala, S. A. **SEGUNDO:** Los miembros del Consejo de Administración luego de haber evaluado el citado Programa deciden por unanimidad **APROBAR** el Programa de Cumplimiento Para Prevenir y Detectar el Lavado de Activos u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo, el cual surtirá efectos a partir de la fecha de la presente Acta. **TERCERO:** El Consejo de Administración instruye al Oficial de Cumplimiento para que proceda a informar al personal por medio de correo electrónico del documento aprobado. Se da por concluida la presente sesión del Consejo de Administración el mismo día de su inicio siendo las diecisiete horas y para lo cual firman los participantes en señal de aprobación de la presente Acta.

C. P. C.

PT C-1 2/2	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	15/01/2019	16/01/2019

PT C-1



**Constancia de Comunicación a la IVE del
Programa de Cumplimiento Para Prevenir y Detectar el
Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo**



Superintendencia de Bancos de Guatemala
Intendencia de Verificación Especial

Registro No.
W-55866

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Programa de Cumplimiento	Información Registrada No. Acta: 002 Fecha Aprobación: 7 de febrero de 2018 Responsable: Gustavo Barrera	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
1	Q. 0.00	7/02/18 12:00	gbarrera@casasbonitas.com	123456

Clave Digital: a96bbb521fce55636ef0g67hij2kl12693m9fn13



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C.

PT C-2 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	15/01/2019	16/01/2019

PT C-2 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Evaluación de la Estructura del Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo

No.	Descripción	Cumplió
1	Aspectos Generales	✓
2	Glosario	✓
3	Involucramiento de la Administración	✓
4	Administración del Riesgo de LD/FT	✓
5	Oficial de Cumplimiento	✓
6	Conocimiento del Cliente	✓
7	Conocimiento del Empleado	✓
8	Capacitación	✓
9	Monitoreo (Transacciones Inusuales y/o Sospechosas)	✓
10	Reportes periódicos y no periódicos	✓
11	Transacciones inusuales y sospechosas	✓
12	Mecanismo de Auditoría	✓
13	Anexos	✓

Conclusión:

El Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo, contiene la estructura mínima instruida por la IVE, en Anexo 2 de la Guía de Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo.

PT C-3 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	15/01/2019	16/01/2019

PT C-3



Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Control de Depósitos Instructivo IVE-INF-05
Programa de Cumplimiento Para Prevenir y Detectar el
Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo

Nombre del Cliente:

Descripción del Inmueble:

No.	Entidad Bancaria	Fecha	Monto Depósito	Saldo
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Conclusión: Se estableció que el formato utilizado por Casas Bonitas de Guatemala, S. A., utilizado para cada cliente, cumple con el Instructivo de Medidas para el Monitoreo y Control de Depósitos Créditos o Abonos en Cuentas Constituidas en Bancos del Sistema (IVE-INF-05), el cual se encuentra contemplado en el numeral 9, Monitoreo (Transacciones inusuales y/o sospechosas) del Programa de Cumplimiento.



Muñoz y Asociados, S. C.

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo
Reportes e Informes Electrónicos
Periodo evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

PT D 1/2	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2018	18/01/2018

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLIÓ		OBSERVACIONES
			SI	NO	
D	4. Reportes e Informes Electrónicos Reporte mensual de operaciones iguales o mayores a US\$10,000.00 o su equivalente en MIN (Art. 24 de la Ley contra LD y 14 de su Reglamento) Informe Semestral de Capacitación (Art. 22 del Reglamento de la Ley contra LD y 15 de la Ley para prevenir y reprimir el FT). Informe trimestral de no detección de transacciones sospechosas de LD/FT, cuando corresponda (Art. 17 del Reglamento de la Ley para prevenir y reprimir el FT).				
D-1	4.1 Verifique que la persona obligada cumplió con presentar a la Intendencia de Verificación Especial dentro del plazo establecido para ello, según el período a evaluar, lo siguiente: Reporte mensual de operaciones iguales o mayores a US\$10,000.00 o su equivalente en MIN (Art. 24 de la Ley contra LD y 14 de su Reglamento).	Durante los primeros 5 días hábiles de cada mes, de enero a diciembre de 2018, Casas Bonitas de Guatemala, S. A., presentó el Reporte mensual IVE-MY-28, correspondiente a operaciones iguales o mayores a US\$10,000.00 o su equivalente en moneda nacional. PTD-1/11 S	✓		Se obtuvo copia de las constancias emitidas por el Portal Personas Obligadas correspondientes al 2018.
D-2	4.2 Cuando haya operaciones reportadas, generar un detalle de las mismas y verificar si existen montos u operaciones atípicas, respecto lo establecido en su programa de cumplimiento (políticas sobre recepción de efectivo). Analice la información de los clientes (periodicidad de operaciones en durante el período verificado, montos con base al valor de los productos o servicios que ofrece la persona obligada, fecha de nacimiento o constitución, nacionalidad) para determinar una muestra de transacciones (como mínimo 5) y requiera a la persona obligada los expedientes de los clientes y verifique lo relativo a la política de conocimiento del cliente. De la muestra obtenida, revise que los registros de las transacciones contengan toda la información conforme al instructivo del reporte IVE-MY-28. En caso la persona obligada tenga caja receptora propia, dentro del período a verificar seleccione un mes y solicite el corte diario de caja o el mecanismo de control correspondiente, establezca una muestra de 15 días y verifique que las transacciones en efectivo superiores a US\$10,000.00 o su equivalente en moneda nacional fueron reportadas a la IVE. Requiera a la persona obligada registro de las transacciones en efectivo superiores a US\$10,000.00 o su equivalente en moneda nacional, para verificar que cuenta con los mismos. Con los registros proporcionados por la persona obligada, determinar si hay diferencias con la información que se reportó la IVE (IVE-MY-28), asimismo, elegir una muestra y determinar que efectivamente las operaciones fueron realizadas en efectivo de acuerdo a lo normado, así como en sus políticas.	Se estableció que de enero a diciembre de 2018, Casas Bonitas de Guatemala, presentó "Sin transacciones", el Reporte mensual de operaciones iguales o mayores a US\$10,000.00 o su equivalente en moneda nacional. D-2 1-6/6	✓		Se obtuvo copia de las constancias emitidas por el Portal Personas Obligadas del año 2018, donde se indica que reportaron sin transacciones.



Muñiz y Asociados, S. C.

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo
Reportes e Informes Electrónicos

Periodo evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

PT D 2/2	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/19	18/01/19

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLIO		OBSERVACIONES
			SI	NO	
D	4. Reportes e Informes Electrónicos Reporte mensual de operaciones iguales o mayores a US\$10,000.00 o su equivalente en MMN (Art. 24 de la Ley contra LD y 14 de su Reglamento) Informe Semestral de Capacitación (Art. 22 del Reglamento de la Ley contra LD y 15 de la Ley para prevenir y reprimir el FT). Informe trimestral de no detección de transacciones sospechosas de LD/FT, cuando corresponda (Art. 17 del Reglamento de la Ley contra LD y 7 del Reglamento de la Ley para prevenir y reprimir el FT).				
D-3	4.3 Informe Semestral de Capacitación (Art. 22 del Reglamento de la Ley contra LD y 15 de la Ley para prevenir y reprimir el FT). Verifique que la persona obligada haya presentado en el plazo establecido, el reporte semestral de capacitaciones, así como si reportó en el periodo objeto de verificación, capacitaciones a su personal, asimismo, la cantidad y personas capacitadas. Requiera a la persona obligada los registros de capacitación del periodo objeto de verificación, para determinar que cuenta con los mismos; así como, listado de empleados activos por áreas. Con los registros proporcionados por la persona obligada, determinar si hay diferencias con la información que se reportó a la IVE. Establezca si todo el personal que realiza o autoriza operaciones a través del cual se puede llevar a cabo el lavado de dinero, fue capacitado, incluidos los oficiales de cumplimiento titular y suplente.	Se estableció que la persona obligada, presente en el plazo establecido por la Intendencia de Verificación Especial, IVE., los reportes semestrales de capacitación, correspondiente al 2018. Se estableció en los registros que se recibió dos capacitaciones durante el año 2018, las cuales fueron impartidas por personal de la IVE, en marzo y en noviembre 2018, conforme al Programa Anual de Capacitación en mención. Dichas capacitaciones se impartieron los temas "Funciones del Oficial de Cumplimiento" y "Obligaciones de las Personas Obligadas no Financieras". Se cotizaron los registros de capacitación proporcionados contra lo reportado a la IVE a través del Portal Personas Obligadas, estableciéndose que no hay diferencias que llamaran nuestra atención. Se estableció que existe constancia que todo el personal de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., durante el año 2018, recibió capacitación en materia de prevención de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo.	Se tuvo a la vista el ACTA CA-3-2018, donde se validó que el Consejo de Administración aprobó el Plan Anual de Capacitación de 2018. Se obtuvo copia de las constancias emitidas por el Portal Personas Obligadas del año 2018, donde se indica que reportaron semestralmente las capacitaciones recibidas.	Se obtuvo copia de las constancias emitidas por el Portal Personas Obligadas del año 2018.	
D-4	4.4 Informe trimestral de no detección de transacciones sospechosas de LD/FT, cuando corresponda (Art. 17 del Reglamento de la Ley contra LD y 7 del Reglamento de la Ley para prevenir y reprimir el FT). Verifique que la persona obligada haya presentado en el plazo establecido, el reporte trimestral correspondiente. Para lo anterior, considerar las transacciones sospechosas reportadas por la persona obligada	Se estableció que Casas Bonitas de Guatemala, S. A., presente en el plazo establecido los informes trimestrales de no detección de transacciones sospechosas de LD/FT, correspondiente al 2018. PT D-4 1-4/4			

CONCLUSIÓN:

Casas Bonitas de Guatemala, S. A., ha cumplido durante el año 2018 con la presentación a la IVE el Reporte mensual de operaciones iguales o mayores a US\$10,000.00 o su equivalente en MMN, el Informe Semestral de Capacitación y el Informe trimestral de no detección de transacciones sospechosas de LD/FT, por medio del Portal Personas Obligadas dentro de los plazos establecidos en la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.

PT D-1 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-1 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-MY-28
Transacciones en Efectivo Mayores a Us\$10,000.00
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

No.	Mes	Fecha Recibido	Monto Q.	Cumplió Plazo	
1	Enero	04/02/2018	0.00	✓	
2	Febrero	07/03/2018	0.00	✓	
3	Marzo	03/04/2018	0.00	✓	
4	Abril	04/05/2018	0.00	✓	
5	Mayo	05/06/2018	0.00	✓	
6	Junio	06/07/2018	0.00	✓	
7	Julio	07/08/2018	0.00	✓	
8	Agosto	08/09/2018	0.00	✓	
9	Septiembre	07/10/2018	0.00	✓	
10	Octubre	06/11/2018	0.00	✓	
11	Noviembre	07/12/2018	0.00	✓	
12	Diciembre	07/12/2018	0.00	✓	

Conclusión: Se estableció que se cumplió con el plazo establecido en el numeral 11 del Instructivo para el Cumplimiento de Obligaciones Relacionadas con la Normativa contra el Lavado de Dinero u otros Activos y Financiamiento del Terrorismo (IVE-INF-01).

PT D-2 1/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-2 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-MY-28
Transacciones en Efectivo Mayores a US\$10,000.00
Constancia enero y febrero 2018

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual en Efectivo Iguales o Mayores a US\$10,000	Período Reportado Enero 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Registro 4/02/2018 16:10	Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.g	Código de Aceptación 95891
---	-------------------------------	--	---	--------------------------------------

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual en Efectivo Iguales o Mayores a US\$10,000	Período Reportado Febrero 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Registro 7/03/2018 16:10	Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.g	Código de Aceptación 95892
---	-------------------------------	--	---	--------------------------------------

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C.

PT D-2 2/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-2 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-MY-28
Transacciones en Efectivo Mayores a US\$10,000.00
Constancia marzo y abril 2018



Superintendencia de Bancos de Guatemala
Intendencia de Verificación Especial

Registro No.
W-88991

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual en Efectivo Iguales o Mayores a US\$10,000	Período Reportado Marzo 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	3/04/18 16:10	ebarrera@casasbonitas.com	95893

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial



Superintendencia de Bancos de Guatemala
Intendencia de Verificación Especial

Registro No.
W-88991

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual en Efectivo Iguales o Mayores a US\$10,000	Período Reportado Abril 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	5/05/18 16:10	ebarrera@casasbonitas.com	95894

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C.P.C.

PT D-2 3/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-2 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-MY-28
Transacciones en Efectivo Mayores a US\$10,000.00
Constancia mayo y junio 2018



Superintendencia de Bancos de Guatemala
Intendencia de Verificación Especial

Registro No.
W-88991

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual en Efectivo Iguales o Mayores a US\$10,000	Período Reportado Mayo 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Registro 5/06/18 16:10	Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com
---	-------------------------------	--	---

Código de Aceptación 95895

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial



Superintendencia de Bancos de Guatemala
Intendencia de Verificación Especial

Registro No.
W-88991

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual en Efectivo Iguales o Mayores a US\$10,000	Período Reportado Junio 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Registro 6/07/18 16:10	Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com
---	-------------------------------	--	---

Código de Aceptación 95896

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C.

PT D-2 4/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S.M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-2 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-MY-28
Transacciones en Efectivo Mayores a US\$10,000.00
Constancia julio y agosto 2018

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
--	-------------------------

la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual en Efectivo Iguales o Mayores a US\$10,000	Período Reportado Julio 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	7/08/18 16:10	gbarrera@casasbonitas.com	95897

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



NOTA: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no concuerda con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
--	-------------------------

la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual en Efectivo Iguales o Mayores a US\$10,000	Período Reportado Agosto 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	8/09/18 16:10	gbarrera@casasbonitas.com	95898

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



NOTA: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no concuerda con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C.

PT D-2 5/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-2 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-MY-28
Transacciones en Efectivo Mayores a US\$10,000.00
Constancia septiembre y octubre 2018

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual en Efectivo Iguales o Mayores a US\$10,000	Periodo Reportado Septiembre 2017	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	07/10/2017 4:10 PM	gbarrera@casasbonitas.com	95899

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k112693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual en Efectivo Iguales o Mayores a US\$10,000	Periodo Reportado Octubre 2017	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	06/11/2017 4:10 PM	gbarrera@casasbonitas.com	95890

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k112693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C.

PT D-2 6/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-2 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-MY-28
Transacciones en Efectivo Mayores a US\$10,000.00
Constancia noviembre y diciembre 2018

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
--	-------------------------

Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual en Efectivo Iguales o Mayores a US\$10,000	Período Reportado Noviembre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	7/12/18 16:10	gbarrera@casasbonitas.com	95891

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no concuerden con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
--	-------------------------

Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual en Efectivo Iguales o Mayores a US\$10,000	Período Reportado Diciembre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	1/2018 4:10 PM	gbarrera@casasbonitas.com	95892

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no concuerden con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C.

PT D-3 1/3	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-3 

Acta del Consejo de Administración de aprobación del Programa de Capacitación del año 2018 para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo

ACTA CA-03-2018, DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A. CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN CELEBRADA EL 5 DE FEBRERO DE 2018.

En la ciudad de Guatemala el 17 de febrero de 2018, siendo las 16:00 horas, en la sede social de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., los miembros del Consejo de Administración ingeniero Estuardo López, Presidente, Marcelo Luna Vicepresidente, licenciado Emilio Cartagena, Secretario, se reunieron para conocer y aprobar el Programa de Capacitación del año 2018 para Prevenir y Detectar el Lavado de Activos u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo, propuesto por el Oficial de Cumplimiento, de la manera siguiente: **PRIMERO:** El licenciado Gustavo Barrera como Oficial de Cumplimiento Titular propone y explica a los miembros del Consejo de Administración el Programa de Capacitación del año 2018 para Prevenir y Detectar el Lavado de Activos u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo, el cual será utilizado en Casas Bonitas de Guatemala, S. A. **SEGUNDO:** Los miembros del Consejo de Administración luego de haber evaluado el citado Programa deciden por unanimidad **APROBAR** el **Programa de Capacitación del año 2018 para Prevenir y Detectar el Lavado de Activos u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo**, el cual surtirá efectos a partir de la fecha de la presente Acta. **TERCERO:** El Consejo de Administración instruye al Oficial de Cumplimiento para que proceda a informar al personal por medio de correo electrónico del documento aprobado. Se da por concluida la presente sesión del Consejo de Administración el mismo día de su inicio siendo las diecisiete horas y para lo cual firman los participantes en señal de aprobación de la presente Acta.





C. P. C

PT D-3 2/3	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Informe Semestral de Capacitación
Constancia enero a junio 2018

PT D-3

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-67867
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente Obligada:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Informe Capacitación Semestral	Período Reportado 2do. Semestre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	07/01/2018 3:00 PM	gbarrera@casasbonitas.com	33445

Clave Digital: a96bxx581fce89836ej0j67hbb2k112693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial.

C. P. C.

PT D-3 3/3	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Informe Semestral de Capacitación
Constancia julio a diciembre 2018

PT D-3



Superintendencia de Bancos de Guatemala
Intendencia de Verificación Especial

Registro No.
W-67867

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente Obligada:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Informe Capacitación Semestral	Período Reportado 1er. Semestre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o docs	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	8/07/18 15:00	gbarrera@casasbonitas.com	33444

Clave Digital: a96bxx581fce89836ej0j67hbb2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial.

C. P. C

PT D-4 1/4	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-4 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Informe Trimestral de no Tener RTS-LD
Constancias del primer y segundo trimestre de 2018

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Trimestral de no Tener RTS-LD	Período Reportado 1er. Trimestre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	4/04/18 16:10	gbarrera@casasbonitas.com	95891

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Trimestral de no Tener RTS-LD	Período Reportado 2do. Trimestre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	5/07/18 14:10	gbarrera@casasbonitas.com	95892

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C

PT D-4 2/4	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Informe Trimestral de no Tener RTS-LD
Constancias del tercer y cuarto trimestre de 2018

PT D-4 

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial		Registro No. W-88991
--	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Trimestral de no Tener RTS-LD	Periodo Reportado 3er. Trimestre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	8/10/18 17:15	gbarrera@casasbonitas.com	95893

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial		Registro No. W-88991
--	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Trimestral de no Tener RTS-LD	Periodo Reportado 4to. Trimestre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	04/01/2018 3:10 PM	gbarrera@casasbonitas.com	95894

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C

PT D-4 3/4	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-4 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Informe Trimestral de no Tener RTS-FT
Constancias del primer y segundo trimestre de 2018

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente Obligada:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Trimestral de no Tener RTS-FT	Periodo Reportado 1er. Trimestre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o docs 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Reg 4/04/18 16:10	Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com	Código de Aceptación 95891
---------------------------------------	-------------------------------	---	---	--------------------------------------

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k112693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial.

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente Obligada:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Trimestral de no Tener RTS-FT	Periodo Reportado 2do. Trimestre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o docs 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Reg 5/07/18 14:10	Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com	Código de Aceptación 95892
---------------------------------------	-------------------------------	---	---	--------------------------------------

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k112693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial.

C. P. C

PT D-4 4/4	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-4 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Informe Trimestral de no Tener RTS-FT
Constancias del tercer y cuarto trimestre de 2018

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
--	--------------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente Obligada:

Nombre Persona Obligada		Código
Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		CI-777
Formulario	Período Reportado	Estatus
Reporte Trimestral de no Tener RTS-FT	3er. Trimestre 2018	ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o docu.	Monto Total	Fecha y Hora de Reg	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	8/10/18 17:15	gbarrera@casasbonitas.com	95893

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial.

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
--	--------------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente Obligada:

Nombre Persona Obligada		Código
Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		CI-777
Formulario	Período Reportado	Estatus
Reporte Trimestral de no Tener RTS-FT	4to. Trimestre 2018	ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o docu.	Monto Total	Fecha y Hora de Reg	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	04/01/2018 3:10 PM	gbarrera@casasbonitas.com	95894

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial.

C. P. C

PT D-5 1/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-5 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Reporte Periódicos Listas ONU
Constancias del enero y febrero de 2018

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Periódico Listas ONU	Período Reportado Enero 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	4/02/18 16:10	gbarrera@casasbonitas.com	95891

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agregarle el ícono a los datos anteriores, en caso no concuerda con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Periódico Listas ONU	Período Reportado Febrero 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	7/03/18 16:10	gbarrera@casasbonitas.com	95892

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agregarle el ícono a los datos anteriores, en caso no concuerda con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C.

PT D-5 2/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-5 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Reporte Periódicos Listas ONU
Constancias del marzo y abril de 2018

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
--	--------------------------------

Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Periódico Listas ONU	Período Reportado Marzo 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	3/04/18 16:10	gbarrera@casasbonitas.com	95893

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



NOTA: El registrante deberá revisar los datos ingresados, en caso no concuerden con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
--	--------------------------------

Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Periódico Listas ONU	Período Reportado Abril 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	5/05/18 16:10	gbarrera@casasbonitas.com	95894

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



NOTA: El registrante deberá revisar los datos ingresados, en caso no concuerden con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C.

PT D-5 3/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-5 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Reporte Periódicos Listas ONU
Constancias del mayo y junio de 2018

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Periódico Listas ONU	Período Reportado Mayo 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	5/06/18 16:10	gbarrera@casasbonitas.com	95895

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Periódico Listas ONU	Período Reportado Junio 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	6/07/18 16:10	gbarrera@casasbonitas.com	95896

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C.

PT D-5 4/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-5 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Reporte Periódicos Listas ONU
Constancias de julio y agosto de 2018

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
--	--------------------------------

Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Periódico Listas ONU	Período Reportado Julio 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	7/08/18 16:10	gbarrera@casasbonitas.com	95897

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agilicémoslos revisar los datos anteriores, en caso no concuerda con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
--	--------------------------------

Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Periódico Listas ONU	Período Reportado Agosto 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	8/09/18 16:10	gbarrera@casasbonitas.com	95898

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agilicémoslos revisar los datos anteriores, en caso no concuerda con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C.

PT D-5 4/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-5 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Reporte Periódicos Listas ONU
Constancias septiembre y octubre 2018

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial		Registro No. W-88991
Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:		
Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CL-777
Formulario Periódico Listas ONU	Periodo Reportado Septiembre 2018	Estatus ACEPTADO
Detalle del Reporte		
Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Registro 7/10/18 16:10
Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com		Código de Aceptación 95899
Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k12693m8xn19		
		
<small>Nota: En el momento de recibir los datos emitidos, en caso no concuerden con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial</small>		

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial		Registro No. W-88991
Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:		
Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CL-777
Formulario Periódico Listas ONU	Periodo Reportado Octubre 2018	Estatus ACEPTADO
Detalle del Reporte		
Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Registro 6/11/18 16:10
Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com		Código de Aceptación 95890
Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k12693m8xn19		
		
<small>Nota: En el momento de recibir los datos emitidos, en caso no concuerden con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial</small>		

C. P. C.

PT D-5 4/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-5 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Reporte Periódicos Listas ONU
Constancias de noviembre y diciembre de 2018

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Periódico Listas ONU	Período Reportado Noviembre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	7/12/18 16:10	gbarrera@casasbonitas.com	95891

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



NOTA: Si alguna vez revisa los datos anteriores, en caso de coincidir con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Periódico Listas ONU	Período Reportado Diciembre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
0	\$ 0.00	1/2018 4:10 PM	gbarrera@casasbonitas.com	95892

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



NOTA: Si alguna vez revisa los datos anteriores, en caso de coincidir con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C.

PT D-6 1/4	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-6 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Actualizaciones Listas ONU

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial		Registro No. W-88991
<p>la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:</p>		
Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Actualización SC/123	Período Reportado Ene-24 2018	Estatus ACEPTADO
Detalle del Reporte		Código de Aceptación 95891
Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	
	Fecha y Hora de Registro 24/01/18 16:10	Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com
Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19		
		
<p><small>Nota: Agradecemos revisar los datos ingresados, en caso de conformidad con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial</small></p>		

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial		Registro No. W-88991
<p>la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:</p>		
Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Actualización SC/235	Período Reportado Feb-25 2018	Estatus ACEPTADO
Detalle del Reporte		Código de Aceptación 95892
Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	
	Fecha y Hora de Registro 25/02/18 16:10	Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com
Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19		
		
<p><small>Nota: Agradecemos revisar los datos ingresados, en caso de conformidad con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial</small></p>		

C. P. C.

PT D-6 2/4	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-6 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Actualizaciones Listas ONU

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial		Registro No. W-88991
Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:		
Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Actualización SC/285	Período Reportado Mar-28 2018	Estatus ACEPTADO
Detalle del Reporte		
Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Registro 28/03/18 16:10
Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com		Código de Aceptación 95893
Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19		
		
Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial		

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial		Registro No. W-88991
Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:		
Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Actualización SC/300	Período Reportado Abr-28 2018	Estatus ACEPTADO
Detalle del Reporte		
Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Registro 28/04/18 16:10
Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com		Código de Aceptación 95894
Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19		
		
Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial		

C. P. C.

PT D-6 3/4	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-6



Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Actualizaciones Listas ONU

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial		Registro No. W-88991
Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:		
Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Actualización SC/300	Periodo Reportado May-30 2018	Estatus ACEPTADO
Detalle del Reporte		
Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Registro 30/05/18 16:10
Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com		Código de Aceptación 95895
Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k12693m8xn19		
		
Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial		

 Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial		Registro No. W-88991
Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:		
Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Actualización SC/350	Periodo Reportado Jul-29 2018	Estatus ACEPTADO
Detalle del Reporte		
Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Registro 29/07/18 16:10
Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com		Código de Aceptación 95896
Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k12693m8xn19		
		
Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial		

C. P. C.

PT D-6 4/4	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	17/01/2019	18/01/2019

PT D-6 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Actualizaciones Listas ONU

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Actualización SC/411	Período Reportado sep-29 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Registro 03/04/2018 4:10 PM	Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com	Código de Aceptación 95893
---	-------------------------------	---	--	--------------------------------------

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kI12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Actualización SC/488	Período Reportado oct-30 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos 0	Monto Total \$ 0.00	Fecha y Hora de Registro 30/10/2018 4:10 PM	Usuario de Registro gbarrera@casasbonitas.com	Código de Aceptación 95894
---	-------------------------------	---	--	--------------------------------------

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kI12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C. P. C.

PT E-1/2	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/19	23/01/19

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Presentación de Reportes e Informes Electrónicos a la IVE

Período evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLIÓ		OBSERVACIONES
			SI	NO	
E	5. Presentación de Reportes e Informes electrónicos a la IVE.				
	Formulario electrónico mensual IVE-IN-25 de actividades de compraventa de bienes inmuebles considerar lo instruido en Oficio de notificación de inscripción como persona obligada.				
E-1	<p>5.1 Verifique que la persona obligada cumplió en el período objeto de verificación, con presentar a la Intendencia dentro del plazo establecido, lo siguiente:</p> <p>Formulario electrónico mensual IVE-IN-25 de actividades de compraventa de bienes inmuebles, conforme lo instruido en el oficio de notificación de inscripción como persona obligada.</p>	<p>Se solicitó a Casas Bonitas de Guatemala, S. A. en archivo electrónico de microsoft excel la información que obra en el Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25, de los meses de enero a diciembre de 2018, lo cual fue proporcionado por el oficial de cumplimiento titular con 200 registros.</p> <p>Se solicitó constancia de recepción del Formulario electrónico mensual IVE-IN-25, proporcionando de enero a octubre de 2018, en estatus Aceptado y noviembre en estatus Aceptado Fuera de Plazo. La constancia correspondiente al mes de diciembre de 2018, no fue proporcionada.</p> <p>♂ PT E-11-66</p>	X		<p>Se obtuvo constancia de recepción de Formulario electrónico mensual IVE-IN-25 de Actividades de compraventa de bienes inmuebles de enero a octubre 2018, los cuales están presentados en el plazo establecido por la IVE, noviembre 2018 fue presentado fuera del plazo establecido. El correspondiente a diciembre 2018 no fue proporcionado.</p>
E-2	<p>5.2 Del reporte mensual reporte mensual IVE-IN-25 de actividades de compraventa de bienes inmuebles, analice la información (periodicidad de operaciones de un mismo cliente en el período verificado; montos significativos con base al valor de los productos que ofrece, nacionalidad, montos en efectivo) para determinar una muestra de clientes (como mínimo 10) y requiera a los expedientes de clientes para verificar la política de</p>	<p>De los 200 registros de actividades de compraventa de bienes inmuebles, en cuanto a periodicidad de operaciones por un mismo cliente, montos significativos con base al valor de los productos que ofrece, se seleccionó una muestra de 10 clientes y se requirieron los expedientes, para verificar la política conoza a su cliente. Se estableció que de la muestra requerida, ningún expediente de clientes contenía el formulario para inicio de relaciones IVE-NF-30.</p> <p>♂ PT E-2 1/1</p>	X		<p>Se tuvieron a la vista los expedientes físicos de los clientes, los cuales no contenían el Formulario para inicio de Relaciones IVE-NF-30.</p>
E-3	<p>5.3 Requiera registro de los reportes indicados en el numeral anterior por el período verificado, según corresponda; así como, acceso a las copias de las facturas emitidas en dicho período</p>	<p>Se requirió acceso a las copias de facturas emitidas de enero a diciembre de 2018, de los 200 registros de venta de bienes inmuebles, los cuales fueron proporcionados por el oficial de cumplimiento. Al revisar dicha información se verificó que cada factura correspondía a cada cliente de acuerdo a los registros de la persona obligada, (nombre de cliente, NIT y valor).</p> <p>♂ PT E-3 1/1</p>	✓		<p>Se tuvieron a la vista las 200 facturas emitidas de enero a diciembre 2018 y se verificó que cada factura correspondía a cada cliente de acuerdo a sus registros.</p>

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo
 Presentación de Reportes e Informes Electrónicos
 Periodo evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

PT E-2/2	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/19	23/01/19

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLIO		OBSERVACIONES
			SI	NO	
E	5. Presentación de Reportes e Informes electrónicos a la IVE.				
E-4	5.4 Requiere listado de devoluciones de anticipos realizadas por los clientes por no llevar a cabo la operación de venta, del PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	<p>Formulario electrónico mensual IVE-IN-25 de actividades de compraventa de bienes inmuebles, considerarlo instruido en Oficio de notificación de inscripción como persona obligada.</p> <p>Se requirió listado de devoluciones de anticipos de clientes por no llevar a cabo la operación de venta de bienes inmuebles, de enero a diciembre de 2018, lo cual fue proporcionado por el oficial de cumplimiento con un total de 3 registros. Al revisar dicha información se estableció lo siguiente:</p> <p>1.- Elizabeth Quinoa, devolución mediante cheque 7 la cantidad de Q50,000.00 por concepto de enganche, el motivo de la devolución, es que la entidad bancaria nego la solicitud de crédito.</p> <p>2.- Jennifer Martínez, se le devolvió mediante cheque 77 la cantidad de Q75,000.00, por concepto de enganche, el motivo de la devolución fue porque a dicha persona presenta problemas de salud, asistió de la compra de la casa, para sufragar los gastos de salud a los que debe de afrontar presentando fotocopia de los resultados de laboratorio realizados para justificar dicha devolución.</p> <p>3.- Pablo Escobar, se le devolvió mediante cheque número 777, la cantidad de Q100,000.00 por concepto de enganche, indicando que ya no realizaría la compra, porque la entidad bancaria que le otorgaría el financiamiento se le denegó; sin embargo no presentó ninguna evidencia de la denegación en mención y derivado del monitoreo que se realiza en cuanto a las transacciones de los clientes por las Medidas para el monitoreo y control de depósitos, créditos o abonos en cuentas constituidas en bancos del sistema (IVE-INF-05), dicho depósito fue realizado en Banco G & T Continental, S. A., en efectivo, lo cual difiere con la forma de pago que indicaría la compra, la cual era depósito mediante cheque sin financiamiento bancario. Por tal razón, se consideró una transacción inusual y dicho expediente fue trasladado al Oficial de Cumplimiento para su análisis.</p> <p>Ø PT E-4 1/1</p>	<p>Se tuvieron a la vista los expedientes físicos de los clientes, los cuales contaban con el formulario para inicio de relaciones IVE-INF-30 y su correspondiente documentación.</p> <p>Asimismo, dichos expedientes contaban con la documentación de soporte de las devoluciones de dinero a los clientes analizados.</p> <p>En el caso del cliente que no pudo justificar su devolución se verificó que el expediente fue trasladado al Oficial de Cumplimiento para su análisis como una transacción inusual.</p>		
E-5	5.5 Con base a la información proporcionada, verifique que la persona obligada cuenta con registros de la información del reporte mensual IVE-VE-26 y que la cantidad en montos (compraventa de bienes inmuebles) y montos coincida con lo reportado a la IVE.	<p>Ø PT E-5 1/1</p> <p>Se compararon los registros de Casas Bonitas de Guatemala, S. A. de venta de bienes inmuebles de enero a diciembre de 2018 contra el Reporte Mensual IVE-IN-25 reportados a la IVE a través del Portal Personas Obligadas, estableciéndose que el correspondiente a diciembre 2018 no coincide en cantidad de venta de bienes inmuebles y montos por una diferencia de 5 registros que suman Q 2,500,000.00, que no fueron reportados a la IVE.</p>	<p>Se encontró que en diciembre 2018 hay una diferencia de 5 registros de venta de casas, que suman Q2,500,000.00, que no fueron reportados a la IVE.</p>	X	
E-6	5.6 Con base a lo facturado en el periodo verificado, establezca una muestra y requiera copia de las facturas (como mínimo 10, para determinar que la información de las mismas coincida con el reporte correspondiente (IVE-VE-26) y que la venta haya sido reportada a la IVE.	<p>Ø PT E-6 1/1</p> <p>Con base a lo facturado se requirió una muestra de 10 clientes y se requirió copia de las facturas correspondientes para establecer que la información de las mismas coincida con el Reporte mensual IVE-IN-25 en cuanto a los datos del bien inmueble reportado, tal los cuales se encontraban razonablemente.</p>	<p>Se tuvo a la vista una muestra de 10 facturas las cuales coinciden con los datos reportados a la IVE.</p>		

CONCLUSIÓN:

Casas Bonitas de Guatemala, S. A., de enero a octubre de 2018 ha cumplido con presentar a la IVE el Formulario electrónico mensual IVE-IN-25 de actividades de compraventa de bienes inmuebles, por medio del Portal Personas Obligadas dentro del plazo establecido en la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo; sin embargo, el mes de noviembre de 2018, fue Aceptado Fuera de Plazo y el correspondiente a diciembre de 2018 no fue presentado. Asimismo, al comparar los registros de la empresa con lo reportado a la IVE se estableció que en diciembre 2018 hay una diferencia de 5 registros de venta de bienes inmuebles que suman Q2,500,000.00 y de una muestra de 10 clientes de un total de 200 registros del año 2018, se tuvieron a la vista los expedientes físicos de los clientes, de los cuales ninguno contenía el formulario para inicio de relaciones IVE-INF-30. En ese sentido, debido a que el Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25 de noviembre, fue presentado hasta el 28/12/2018, fuera del plazo de 10 hábiles siguientes al mes reportado y el correspondiente al mes de diciembre a la presente fecha aún no ha sido presentado, se incumple con el requerimiento de información por parte de la Superintendencia de Bancos, a través de la IVE, sea este ocasional o periódico, de conformidad con el artículo 28 de la ley, lo que puede repercutir que la IVE imponga una multa administrativa de US\$10,000.00, de conformidad con el numeral 6, de la Escala para el Régimen Sancionatorio, Acuerdo No. 43-2002 del Superintendente de Bancos.

PT E-1 1/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/2019	23/01/2019

PT E-1 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25
Constancias de enero y febrero de 2018



Superintendencia de Bancos de Guatemala
Intendencia de Verificación Especial

Registro No.
W-88991

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual IVE-IN-25 Compraventa de inmuebles	Periodo Reportado Enero 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos	Monto en Q. Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
32	3,200,000.00	4/02/2018 16:10	gbarrera@casasbonitas.	95891

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial



Superintendencia de Bancos de Guatemala
Intendencia de Verificación Especial

Registro No.
W-88991

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual IVE-IN-25 Compraventa de inmuebles	Periodo Reportado Febrero 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos	Monto en Q. Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
36	3,600,000.00	7/03/2018 16:10	etrejo@anuevos.com.gt	95892

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C.P.C.

PT E-1 2/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/2019	23/01/2019

PT E-1 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25
Constancias de marzo y abril de 2018

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual IVE-IN-25 Compraventa de inmuebles	Período Reportado Marzo 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos 35	Monto en Q. Total 3,500,000.00	Fecha y Hora de Registro 3/04/2018 16:10	Usuario de Registro etrejo@anuevos.com.gt	Código de Aceptación 95893
--	--	--	---	--------------------------------------

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual IVE-IN-25 Compraventa de inmuebles	Período Reportado Abril 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos 38	Monto en Q. Total 3,800,000.00	Fecha y Hora de Registro 5/04/2018 16:10	Usuario de Registro etrejo@anuevos.com.gt	Código de Aceptación 95894
--	--	--	---	--------------------------------------

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2kl12693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C.P.C

PT E-1 3/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/2019	23/01/2019

PT E-1 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25
Constancias de mayo y junio de 2018

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual IVE-IN-25 Compra de inmuebles	Periodo Reportado Mayo 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto en Q. Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
33	3,300,000.00	5/06/2018 16:10	etrejo@anuevos.com.gt	95895

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k112693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual IVE-IN-25 Compra de inmuebles	Periodo Reportado Junio 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos	Monto en Q. Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
34	3,300,000.00	6/07/2018 16:10	etrejo@anuevos.com.gt	95896

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k112693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C.P.C

PT E-1 4/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/2019	23/01/2019

PT E-1 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25
Constancias de julio y agosto de 2018

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	--------------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual IVE-IN-25 Compraventa de inmuebles	Periodo Reportado Julio 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos 40	Monto en Q. Total 4,000,000.00	Fecha y Hora de Registro 7/08/2018 16:10	Usuario de Registro etrejo@anuevos.com.gt	Código de Aceptación 95897
--	--	--	---	--------------------------------------

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k112693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	--------------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual IVE-IN-25 Compraventa de inmuebles	Periodo Reportado Agosto 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos 37	Monto en Q. Total 3,700,000.00	Fecha y Hora de Registro 8/09/2018 16:10	Usuario de Registro etrejo@anuevos.com.gt	Código de Aceptación 95898
--	--	--	---	--------------------------------------

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k112693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C.P.C

PT E-1 5/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/2019	23/01/2019

PT E-1 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25
Constancias de septiembre y octubre de 2018

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual IVE-IN-25 Compraventa de inmuebles	Periodo Reportado Septiembre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos 38	Monto en Q. Total 3,800,000.00	Fecha y Hora de Registro 7/10/2018 16:10	Usuario de Registro etrejo@anuevos.com.gt	Código de Aceptación 95899

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k112693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

	Superintendencia de Bancos de Guatemala Intendencia de Verificación Especial	Registro No. W-88991
---	--	-------------------------

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual IVE-IN-25 Compraventa de inmuebles	Periodo Reportado Octubre 2018	Estatus ACEPTADO

Detalle del Reporte				
Total de registros o documentos 40	Monto en Q. Total 4,000,000.00	Fecha y Hora de Registro 6/11/2018 16:10	Usuario de Registro etrejo@anuevos.com.gt	Código de Aceptación 95890

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k112693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C.P.C

PT E-1 6/6	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/2019	23/01/2019

PT E-1 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25
Constancia de noviembre de 2018



Superintendencia de Bancos de Guatemala
Intendencia de Verificación Especial

Registro No.
W-88991

Hacemos de su conocimiento que, sin perjuicio de posteriores verificaciones por parte de la Intendencia de Verificación Especial, se registró la siguiente información a través del Portal Personas Obligadas:

Nombre Persona Obligada Casas Bonitas de Guatemala, S. A.		Código CI-777
Formulario Reporte Mensual IVE-IN-25 Compraventa de inmuebles	Período Reportado Noviembre 2018	Estatus ACEPTADO FUERA DE PLAZO

Detalle del Reporte

Total de registros o documentos	Monto en Q. Total	Fecha y Hora de Registro	Usuario de Registro	Código de Aceptación
37	3,700,000.00	28/12/2018 16:10	etrejo@anuevos.com.gt	95891

Clave Digital: a96bbb521fce88636ef0g67hij2k112693m8xn19



Nota: Agradecemos revisar los datos anteriores, en caso no coincidiera con los datos reportados de su entidad, comunicarse a la Intendencia de Verificación Especial

C.P.C.

Conclusión: Se estableció que el Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25 de noviembre, fue presentado hasta el 28/12/2018, fuera del plazo de 10 hábiles siguientes al mes reportado y el correspondiente al mes de diciembre a la presente fecha aún no ha sido presentado, incumpliendo al requerimiento de información por parte de la Superintendencia de Bancos, a través de la IVE, sea este ocasional o periódico, de conformidad con el artículo 28 de la ley, lo que puede repercutir que la IVE imponga una multa administrativa de US\$10,000.00, de conformidad con el numeral 6, de la Escala para el Régimen Sancionatorio, Acuerdo No. 43-2002 del Superintendente de Bancos.

PT E-2 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/2019	23/01/2019

PT E-2 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25
Análisis de muestra de 10 clientes que compraron inmuebles
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

No.	Cliente	Fecha Compra	Cantidad De inmuebles	Monto Q	Formulario IVE-NF-30	
					SI	NO
1	Marcela Ramírez	04/01/2018	1	350,000.00		X
2	Emilia Roge	07/02/2018	1	400,000.00		X
3	David Luna	03/03/2018	1	500,000.00		X
4	Alma Muñoz	04/04/2018	1	600,000.00		X
5	Daniel Cabrera	05/05/2018	1	700,000.00		X
6	Iglesia, Fe Grande	06/06/2018	1	800,000.00		X
7	José Juárez	07/07/2018	1	900,000.00		X
8	Everilda Cabrera	08/08/2018	1	400,000.00		X
9	Rigoberto Mijangos	07/09/2018	1	850,000.00		X
10	Ferretería La Mejor	06/10/2018	1	250,000.00		X

Conclusión: De la muestra seleccionada de 10 clientes todos compraron únicamente un inmueble durante el año 2018; asimismo, al revisar los expedientes físicos ninguno contaba con el Formulario para Inicio de Relaciones IVE-INF-30, incumpliendo con el primer párrafo del artículo 21 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, lo que puede repercutir que la IVE imponga una multa administrativa de US\$20,000.00 por no llevar los registros establecidos en los formulario diseñados por la IVE, de conformidad con el numeral 7, de la Escala para el Régimen Sancionatorio, Acuerdo No. 43-2002 del Superintendente de Bancos.

PT E-3 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/2019	23/01/2019

PT E-3 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25 versus
Registro de NIT y Monto de una muestra de 10 clientes que compraron inmuebles
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

No.	Cliente	Fecha Compra	NIT Cliente	Monto Q Facturado	Registro coincide con Formulario IVE-IN-25	
					SI	NO
1	Marcela Ramírez	26/08/2018	5824338	350,000.00	✓	
2	Emilia Roge	13/02/2018	1199564	400,000.00	✓	
3	David Luna	30/05/2018	1331945	500,000.00	✓	
4	Alma Muñoz	29/06/2018	1768745	600,000.00	✓	
5	Daniel Cabrera	9/05/2018	1952684	700,000.00	✓	
6	Iglesia, Fe Grande	14/03/2018	2543454	800,000.00	✓	
7	José Juárez	27/11/2018	1236546	900,000.00	✓	
8	Everilda Cabrera	24/06/2018	9876456	400,000.00	✓	
9	Rigoberto Mijangos	11/11/2018	6354728	850,000.00	✓	
10	Ferretería La Mejor	21/12/2018	9384624	250,000.00	✓	

Conclusión: De la muestra seleccionada de 10 clientes, los registros de ventas de inmuebles coinciden en cuanto al nombre del cliente, NIT del cliente, fecha y monto facturado, con la información contenida en el Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25 de actividades de compraventa de bienes inmuebles.

PT E-4 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/2019	23/01/2019

PT E-4 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Devoluciones a Clientes por Anticipos
Por no llevar a cabo la operación de venta de inmuebles
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

No.	Cliente	Fecha Anticipo	Tipo de inmueble	Monto Q Anticipo Efectivo	Formulario IVE-NF-30	
					SI	NO
1	Elizabeth Quínoa	15/01/2018	Nueva	50,000.00	✓	
2	Jennifer Martínez	06/07/2018	Nueva	75,000.00	✓	
3	Pablo Escobar	03/11/2018	Nueva	100,000.00	✓	

Conclusiones:

1. Elizabeth Quinoa, se le devolvió mediante cheque No.7 la cantidad de Q50,000.00 por concepto de enganche, el motivo de la devolución fue porque la entidad bancaria negó la solicitud de crédito
2. Jennifer Martinez, se le devolvió mediante cheque No. 77 la cantidad de Q75,000.00, por concepto de enganche, el motivo de la devolución fue porque a dicha persona tiene problemas de salud y ya no comprarala casa nueva para sufragar los gastos de salud a los que debe de afrontar, presentando fotocopia de los resultados de laboratorio realizados para justificar dicha devolución.
3. Pablo Escobar, se le devolvió mediante cheque No.777, la cantidad de Q100,000.00 por concepto de enganche del inmueble a adquirir, indicando que ya no realizaría la compra porque la entidad bancaria que le otorgaría el financiamiento se lo denegó; sin embargo no presentó ninguna evidencia de la denegación en mención y derivado del monitoreo que se realiza en cuanto a las transacciones de los clientes por las Medidas para el monitoreo y control de depósitos, créditos o abonos en cuentas constituidas en bancos del sistema (IVE-INF-05), dicho depósito fue realizado en Banco Industrial, S. A. en efectivo, lo cual difiere con la forma de pago que indicó que realizaría la compra la cual era depósito mediante cheque sin financiamiento bancario. Por tal razón, se consideró una transacción inusual y dicho expediente fue trasladado al Oficial de Cumplimiento para su análisis.

PT E-5 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/2019	23/01/2019

PT E-5 

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25
Versus cantidad mensual de Registro de Ventas
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

No.	Mes	Fecha de Recibido Portal P.O.	Cantidad de Inmuebles Reportados Portal P.O.	Monto Q Reportado Portal P.O.	Cantidad de Inmuebles Registro de Ventas	Monto Q. Registro de Ventas
1	Enero	04/02/2018	20	3.200.000,00	20	3.200.000,00
2	Febrero	07/03/2018	18	3.600.000,00	18	3.600.000,00
3	Marzo	03/04/2018	20	3.500.000,00	20	3.500.000,00
4	Abril	04/05/2018	15	3.800.000,00	15	3.800.000,00
5	Mayo	05/06/2018	14	3.300.000,00	14	3.300.000,00
6	Junio	06/07/2018	18	3.400.000,00	18	3.400.000,00
7	Julio	07/08/2018	20	4.000.000,00	20	4.000.000,00
8	Agosto	08/09/2018	20	3.700.000,00	20	3.700.000,00
9	Septiembre	07/10/2018	18	3.800.000,00	18	3.800.000,00
10	Octubre	06/11/2018	20	4.000.000,00	20	4.000.000,00
11	Noviembre	28/12/2018	17	3.700.000,00	17	3.700.000,00
12	Diciembre	-----	-----	-----	5	2.500.000,00

Conclusión: En diciembre 2018 hay una diferencia de 5 registros de venta de inmuebles que suman Q2,500,000.00, que a la presente fecha no ha sido reportada a la IVE en el Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25 y el plazo de 10 días hábiles del mes inmediato al que se reporta venció el 15 de enero de 2018, incumpliendo al

requerimiento de información por parte de la Superintendencia de Bancos, a través de la IVE, sea este ocasional o periódico, de conformidad con el artículo 28 de la ley, lo que puede repercutir que la IVE imponga una multa administrativa de US\$10,000.00, de conformidad con el numeral 6, de la Escala para el Régimen Sancionatorio, Acuerdo No. 43-2002 del Superintendente de Bancos.

PT E-6 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	22/01/2019	23/01/2019

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25 versus
Datos del inmueble en la factura de una
muestra de 10 clientes que compraron Inmuebles
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

PT E-6



No.	Cliente	Fecha Factura	Número de Factura	Monto Q de la Factura	Datos del vehículo en factura coinciden con Formulario IVE-IN-25	
					SI	NO
1	Marcela Ramírez	26/08/2018	150	350,000.00	✓	
2	Emilia Roge	13/02/2018	98	400,000.00	✓	
3	David Luna	30/05/2018	104	500,000.00	✓	
4	Alma Muñoz	29/06/2018	141	600,000.00	✓	
5	Daniel Cabrera	9/05/2018	177	700,000.00	✓	
6	Iglesia, Fe Grande	14/03/2018	190	800,000.00	✓	
7	José Juárez	27/11/2018	180	900,000.00	✓	
8	Auri García	24/06/2018	185	400,000.00	✓	
9	Gabriel Cardona	11/11/2018	55	850,000.00	✓	
10	Ferretería La Mejor	21/12/2018	69	250,000.00	✓	

Conclusión: De la muestra seleccionada de 10 clientes, los datos de los inmuebles vendidos consignados en el Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25, coinciden con los datos del inmueble en la factura emitida por Casas Bonitas de Guatemala, S. A.



Muñoz y Asociados, S. C.

PT F	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	24/01/19	25/01/19

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo
 Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo
 Periodo evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLIÓ		OBSERVACIONES
			SI	NO	
F	Administración del Riesgo. Art. 19 de la Ley contra LD y Art. 9 de su Reglamento, Art. 15 de la Ley contra FT y Art. 5 de su Reglamento)				
F-1	6.1 Verifique que la persona obligada, cumpla lo establecido en su programa de cumplimiento, con relación a la Guía de Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo, en cuanto a identificar y evaluar los riesgos de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo, así como las medidas tomadas para mitigarlo.	Se determino que, mediante ACTA CA-02-2018 del 2 de febrero de 2018, el Consejo de Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., aprobó la metodología de Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo, la cual se encuentra como parte de su programa de cumplimiento. PT F-1/1/1 	✓		Se verificó la Metodología de Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo que cumple con la Guía de Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo, en cuanto a identificar y evaluar los riesgos de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo.
F-2	6.2 Verifique que en la Fase I: Identificación (segmentación de los factores de riesgo), se haya contemplado clientes, productos y servicios, canales de distribución, ubicación geográfica y transacción. Verifique que en la Fase II: Evaluación de los riesgos de LD y FT, la combinación de los diferentes factores, permita a la persona obligada medir el riesgo a que está expuesta, en las distintas operaciones que realiza, con base en su actividad y giro del negocio.	Se estableció que la Metodología de Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo, tiene contempladas la Fase I: Identificación (segmentación de los factores de riesgo) que son clientes, productos y servicios, canales de distribución, ubicación geográfica y transacción. Asimismo, también contempla la Fase II: Evaluación de los riesgos de LD y FT, combinado con los diferentes factores de riesgo de la Fase I, que permiten medir el riesgo a que está expuesta, en las distintas operaciones que realiza, con base en su actividad y giro del negocio. PT F-2-1-3/3 	✓		Se tuvieron a la vista las matrices de riesgo que contemplan los niveles de riesgo 1.bajo, 2. medio bajo, 3 medio alto y 4 alto, combinados con las probabilidades de ocurrencia 1. poco probable, 2 probable, 3 muy probable y 4. altamente probable; así como su impacto en los riesgos asociados, reputacional, legal, contagio y operativo, obteniendo un riesgo residual de la Entidad de "2", lo que se considera razonable.

CONCLUSIÓN:

Casas Bonitas de Guatemala, S. A., ha cumplido con lo establecido en su programa de cumplimiento, con relación a la Guía de Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo, en cuanto a la fase de identificación al segmentar los factores de riesgo clientes, productos y servicios, canales de distribución, ubicación geográfica y transacción; así como, la fase de evaluación de los riesgos de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo a los que está expuesta combinando los factores de riesgo en mención con las distintas operaciones que realiza, con base en su actividad y giro del negocio, adoptando las medidas necesarias para mitigar tales riesgos, obteniendo un riesgo residual de la Entidad de "2", lo que se considera razonable.

PT F-1 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	24/01/2019	25/01/2019

PT F-1 

Acta del Consejo de Administración de aprobación del
Programa de Cumplimiento Para Prevenir y Detectar el
Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo

ACTA CA-02-2018, DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A. CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN CELEBRADA EL 2 DE FEBRERO DE 2018.

En la ciudad de Guatemala el 7 de febrero de 2018, siendo las 16:00 horas, en la sede social de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., los miembros del Consejo de Administración ingeniero Estuardo López, Presidente, licenciado Marcelo Luna, Vicepresidente, licenciado Emilio Cartagena, Secretario, se reunieron para conocer y aprobar el Programa de Cumplimiento Para Prevenir y Detectar el Lavado de Activos u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo, propuesto por el Oficial de Cumplimiento, de la manera siguiente:

PRIMERO: El licenciado Gustavo Barrera Lemus como Oficial de Cumplimiento Titular propone y explica a los miembros del Consejo de Administración el Programa de Cumplimiento Para Prevenir y Detectar el Lavado de Activos u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo, el cual será utilizado en Casas Bonitas de Guatemala, S. A. **SEGUNDO:** Los miembros del Consejo de Administración luego de haber evaluado el citado Programa deciden por unanimidad **APROBAR** el **Programa de Cumplimiento Para Prevenir y Detectar el Lavado de Activos u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo**, el cual surtirá efectos a partir de la fecha de la presente Acta. **TERCERO:** El Consejo de Administración instruye al Oficial de Cumplimiento para que proceda a informar al personal por medio de correo electrónico del documento aprobado. Se da por concluida la presente sesión del Consejo de Administración el mismo día de su inicio siendo las diecisiete horas y para lo cual firman los participantes en señal de aprobación de la presente Acta.





El Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo, en el numeral 4, contempla la Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo.

C.P.C

Muñoz y Asociados, S. C.

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTRA EL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS
Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

REVISIÓN DE METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN BASADA EN RIESGOS DE LD/FT

Período evaluado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

PT F-2 1/3	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	24/01/19	25/01/19

No.	Descripción y/o Fase de la Administración del Riesgo de LD/FT	Aprobado en ACTA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Observaciones
1	Identificación y Evaluación de los Riesgos de LD y FT	CA-02-2018	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Metodología implementada el 31 de diciembre 2018
2	Comprensión de los Riesgos de LD y FT	CA-02-2018	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Metodología implementada el 31 de diciembre 2018
3	Monitoreo del Riesgo de LD/FT	CA-02-2018	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Metodología implementada el 31 de diciembre 2018
4	Dependencia de Terceros y Nuevas Tecnologías	CA-02-2018	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Metodología implementada el 31 de diciembre 2018

ATRIBUTOS

1	Factor de Riesgo de Clientes	✓	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
2	Factor de Riesgo de Productos y Servicios	?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Factor de Riesgos Canales de Distribución	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Factor de Riesgo Ubicación Geográfica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Impacto en caso de ocurrencia de riesgos asociados	Total	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

CONCLUSIÓN:

La Metodología de la Administración Basada en Riesgos de LD/FT implementada por Casas Bonitas de Guatemala, S. A., se encuentra de conformidad con la GUÍA DE ADMINISTRACIÓN BASADA EN RIESGOS DE LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO (VE-ABR-06). Esta se estableció en el numeral 4 del Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo.

PT F-2

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTRA EL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS
Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
PT F-2
REVISIÓN DE MATRIZ DE ADMINISTRACIÓN BASADA EN RIESGOS DE LDFT
Periodo evaluado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

No.	Factor	Segmento	Subcategoría	Eventos de Riesgo Transaccional	Probabilidad	Riesgos Asociados				Nivel de Riesgo Inherente	Mitigador de Riesgo	Ponderación Mitigador de Riesgo	Riesgo Residual de LDFT	Nivel Riesgo Razonable	Requiere Acción o Plan de Acción	Nivel Riesgo Residual LDFT por Factor	
						Reputacional	Legal	Contagio	Operativo								Impacto
1	Clientes	Individuales	Nacional	Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si	No	2
				Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si	No	
				Pago con préstamo bancario	3	2	2	1	2	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del vehículo	2	2	Si	No	
			Extranjero	Pago con tarjeta de crédito	3	1	1	1	1	1	2	Se acepta pago con una sola tarjeta de crédito	2	2	Si	No	
				Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si	No	
				Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si	No	
		Jurídico	PEP	Pago con préstamo bancario	3	2	2	2	1	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del vehículo	2	2	Si	No	
				Pago con tarjeta de crédito	3	1	1	1	1	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del vehículo	2	2	Si	No	
				Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	Se acepta pago con una sola tarjeta de crédito	2	2	Si	No	
			CPE	Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si	No	
				Pago con préstamo bancario	3	2	2	2	1	2	2	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si	No	
				Pago con tarjeta de crédito	3	1	1	1	1	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del vehículo	2	2	Si	No	
Nacional	Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si	No				
	Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si	No				
	Pago con préstamo bancario	3	2	2	2	1	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del vehículo	2	2	Si	No				
	Pago con tarjeta de crédito	3	1	1	1	1	1	2	Se acepta pago con una sola tarjeta de crédito	2	2	Si	No				
	Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si	No				
	Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si	No				
Extranjero	Pago con préstamo bancario	3	2	2	2	1	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del vehículo	2	2	Si	No				
	Pago con tarjeta de crédito	3	1	1	1	1	1	2	Se acepta pago con una sola tarjeta de crédito	2	2	Si	No				
	Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si	No				
	Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si	No				
	Pago con préstamo bancario	3	2	2	2	1	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del vehículo	2	2	Si	No				
	Pago con tarjeta de crédito	3	1	1	1	1	1	2	Se acepta pago con una sola tarjeta de crédito	2	2	Si	No				
Organizaciones sin fines de lucro	Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si	No				
	Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si	No				
	Pago con préstamo bancario	3	2	2	2	1	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del vehículo	2	2	Si	No				
	Pago con tarjeta de crédito	3	1	1	1	1	1	2	Se acepta pago con una sola tarjeta de crédito	2	2	Si	No				
	Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si	No				
	Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si	No				
Entidades del Estado	Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si	No				
	Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si	No				
	Pago con préstamo bancario	3	2	2	2	1	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del vehículo	2	2	Si	No				
	Pago con tarjeta de crédito	3	1	1	1	1	1	2	Se acepta pago con una sola tarjeta de crédito	2	2	Si	No				
	Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si	No				
	Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si	No				

Casas Bonitas de Guatemala, S.A.
VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTRA EL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS
Y PARA PREVENIR Y REPRESIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
REVISIÓN DE MATRIZ DE ADMINISTRACIÓN BASADA EN RIESGOS DE LDFT

Período evaluado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

PT F-2

No.	Factor	Segmento	Subcategoría	Eventos de Riesgo Transaccional	Probabilidad	Riesgos Asociados				Nivel de Riesgo Inherente	Mitigador de Riesgo	Ponderación Mitigador de Riesgo	Riesgo Residual de LDFT	Nivel Riesgo Razonable	Requiere Acción o Plan de Acción	Nivel Riesgo Residual LDFT por Factor		
						Reputacional	Legal	Contagio	Operativo								Impacto	
2	Productos	Casa nueva	Alto valor	Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si	No	2	
				Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si	No		
				Pago con préstamo bancario	3	2	2	1	2	2	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del inmueble	2	2	Si		No
		casa usada	Mediano Valor	Pago con tarjeta de crédito	3	1	1	1	1	1	1	2	Se acepta pago con una sola tarjeta de crédito	2	2	Si		No
				Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si	No		
				Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si	No		
3	Caratiles de Distribución		Agencias	Pago con préstamo bancario	3	2	2	1	2	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del inmueble	2	2	Si	No	2	
					Pago con tarjeta de crédito	3	1	1	1	1	1	2	Se acepta pago con una sola tarjeta de crédito	2	2	Si		No
					Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si		No
					Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si		No
					Pago con préstamo bancario	3	2	2	1	2	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del inmueble	2	2	Si		No
					Pago con tarjeta de crédito	3	1	1	1	1	1	2	Se acepta pago con una sola tarjeta de crédito	2	2	Si		No
4	Ubicación Geográfica	Nacional	Central	Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si	No	2	
					Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si		No
					Pago con préstamo bancario	3	2	2	1	2	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del inmueble	2	2	Si		No
					Pago con tarjeta de crédito	3	1	1	1	1	1	2	Se acepta pago con una sola tarjeta de crédito	2	2	Si		No
					Pago con transferencia o efectivo	4	4	4	3	2	3	4	No se acepta efectivo ni transferencia	2	3	Si		No
					Pago con cheque de caja	3	3	3	2	2	3	3	Solo se acepta cheque de caja	2	2	Si		No
4	Ubicación Geográfica	Nacional	Departamental	Pago con préstamo bancario	3	2	2	1	2	2	2	Se acepta crédito del 80% valor del inmueble	2	2	Si	No	2	
					Pago con tarjeta de crédito	3	1	1	1	1	1	2	Se acepta pago con una sola tarjeta de crédito	2	2	Si		No

CONCLUSIÓN:

La Metodología de la Administración Basada en Riesgos de LDFT adoptada por Casas Bonitas de Guatemala, S.A., se encuentra de conformidad con la GUÍA DE ADMINISTRACIÓN BASADA EN RIESGOS DE LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO (VE-ABR-06). Asimismo, dicha metodología se estableció en el numeral 4 del Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo y su implementación fue finalizada el 31 de diciembre de 2017, la cual presenta un nivel de riesgo residual de LDFT de "2", lo que se considera razonable.

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Política de Conocimiento del Cliente

Período evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

PT G 1/2	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	24/01/19	25/01/19

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLÓ		OBSERVACIONES
			SI	NO	
G	7. Política de Conocimiento del Cliente (Art. 21, 22 de la Ley contra LD y Art. 12, 13 de su Reglamento, Art. 15 de la Ley contra FT)				
G-1	7.1 Tabular en hoja de Excel inventario de información y documentación que contienen una muestra de 10 expedientes solicitados, que permita verificar que contengan la documentación requerida, según el programa de cumplimiento de la persona obligada y el formulario para inicio de relaciones diseñado por la IVE (IVE-NF-30).	Se tabuló en hoja de Excel inventario de información y documentación que contiene una muestra de 10 expedientes solicitados y se verificó que contengan la información y documentación requerida en el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo" de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., así como el Formulario para inicio de Relaciones diseñado por la IVE (IVE-NF-30). En la revisión de una muestra de 10 expedientes de clientes, que compraron bienes inmuebles (casas nuevas y/o usadas) durante el período objeto de evaluación, se estableció que carecían de lo siguiente: - 10 Formulario para inicio de relaciones IVE-NF-30. - 1 Fotocopia del primer testimonio de la escritura pública de constitución debidamente registrada. - 1 Fotocopia del Acuerdo Gubernativo u otro documento similar (en el caso de Fundaciones, Iglesias, etc.) en el que se autorice su constitución.			Se revisaron los expedientes físicos de una muestra de 10 expedientes de clientes, se estableció que no contaban con el Formulario para inicio de relaciones IVE-NF-30 y carecían de lo documentación siguiente: - 1 Fotocopia del primer testimonio de la escritura pública de constitución debidamente registrada. - 1 Fotocopia del Acuerdo Gubernativo u otro documento similar (en el caso de Fundaciones, Iglesias, etc.) en el que se autorice su constitución.
G-2	7.2 Verifique en formato en Excel, que el formulario IVE-NF-30 contiene la información que le permita a la persona obligada establecer el perfil económico-financiero del solicitante/cliente (origen de los fondos, fuente de ingresos, ingresos adicionales, rango de ingresos y egresos mensuales aproximados según el tipo de persona, moneda). En el caso de personas individuales considerar la edad del cliente para determinar que personas que no tienen el perfil económico, hayan obtenido bienes o servicios	Se revisó los expedientes de la muestra de 10 clientes, estableciéndose que ninguno contaba con el formulario para inicio de relaciones, IVE-NF-30. PT G-1 111 PT G-2 111			Casas Bonitas de Guatemala, S. A., incumplió al primer párrafo del artículo 21 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, lo que puede repercutir que la IVE imponga una multa administrativa de US\$20,000.00 por no llevar los registros establecidos en los formularios diseñados por la IVE, de conformidad con el numeral 7, de la Escala para el Régimen Sancionatorio, Acuerdo No. 43-2002 del Superintendente de Bancos.



Muñoz y Asociados, S.C.

Casas Bonitas de Guatemala, S.A.

Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo
Política de Conocimiento del Cliente
Período evaluado del 01/01/2017 al 31/12/2017

PT G 2/2	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	24/01/18	25/01/18

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLIÓ		OBSERVACIONES
			SI	NO	
G	7. Política de Conocimiento del Cliente (Art. 21, 22 de la Ley contra LD y Art. 12, 13 de su Reglamento, Art. 15 de la Ley contra FT)				
G-3	7.3 Verifique si en el expediente del cliente existe un documento que evidencie que el vendedor o algún otro empleado realizó en nombre del cliente, depósitos en cuentas bancarias a nombre de la persona obligada o pagos directamente en las cajas de ésta, por ejemplo el comportamiento de los abonos realizados por medio de depósitos a las cuentas bancarias de la persona obligada o en las cajas de ésta (depósitos en el mismo día, días alternos, en varias agencias de la persona obligada o bancarias).	Se estableció que conforme al "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo", los empleados de Casas Bonitas de Guatemala, S.A., no pueden realizar en nombre del cliente, depósitos en cuentas bancarias a nombre de Casas Bonitas de Guatemala, S.A., o pagos directamente en las cajas de la persona obligada. Asimismo, lo anterior se monitorea a través de las "Medidas para el monitoreo y control de depósitos, créditos o abonos en cuentas constituidas en bancos del sistema (IVE-INF-05)", que consiste en un Formulario firmado por el cliente donde declara en cuantas cuotas pagará el bien inmueble (casa nueva o casa usada), así como el medio de pago y/o financiamiento bancario a utilizar.	✓		Se verificaron los expedientes de una muestra de 10 clientes, se estableció que todos pagaron con cheques de caja emitidos de cuentas personales de los clientes, no involucran a ningún empleado.
G-4	7.4 Verifique si la empresa otorga financiamiento propio por cualquier medio, requiera listado de los clientes que cancelaron anticipadamente, durante el período objeto de verificación	Casas Bonitas de Guatemala, S.A. no proporciona financiamiento propio a sus clientes, sino que los remite a tres entidades bancarias para que tramite su préstamo, únicamente les solicita un enganche en cheque para apartar el bien inmueble (casa nueva o casa usada), mientras se realizan los trámites del otorgamiento del préstamo bancario; sin embargo, se le indicó al Oficial de Cumplimiento que el cheque debe ser emitido directamente por el cliente que realizará la compra del bien inmueble y no por un tercero.	N/A	N/A	Casas Bonitas de Guatemala, S.A., no otorga financiamiento propio para la venta de bienes inmuebles (casas nuevas y casas usadas).
G-5	7.5 Verifique la información de los créditos pagados por anticipados; establezca una muestra (mínimo 5) y verifique los procedimientos de la política de conocimiento del cliente; además de verificar si existe documento por medio del cual el cliente argumentó el motivo de la cancelación	Se estableció que Casas Bonitas de Guatemala, S.A., según lo establecido en su programa de cumplimiento, no proporciona financiamiento a sus clientes, por tal motivo no aplica el presente apartado.	N/A	N/A	Casas Bonitas de Guatemala, S.A., no otorga financiamiento propio para la venta de sus bienes inmuebles (casas nuevas y casas usadas).

CONCLUSIÓN:

Casas Bonitas de Guatemala, S.A., durante el año 2017, no ha aplicado de forma aceptable la política de conocimiento del cliente establecida en el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo", ya que se tuvieron a la vista los expedientes físicos de la muestra de 10 expedientes de clientes, estableciéndose que todos no contaban con el Formulario para inicio de relaciones IVE-INF-30 y carecían de lo siguiente: 1 Fotocopia del primer testimonio de la escritura pública de constitución debidamente registrada y 1 de Fotocopia del Acuerdo Gubernativo u otro documento similar (en el caso de Fundaciones, iglesias, etc.) en el que se autorice su constitución. Lo anterior, incumple el primer párrafo del artículo 21 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, lo que puede repercutir que la IVE imponga una multa administrativa de US\$20,000.00 por no llevar los registros establecidos en los formularios diseñados por la IVE, de conformidad con el numeral 7, de la Escala para el Régimen Sancionatorio. Acuerdo No. 43-2002 del Superintendente de Bancos.

PT G-1 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	24/01/19	25/01/19

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTRA EL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

REVISIÓN DE EXPEDIENTES DE CLIENTES

Periodo evaluado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

No.	Nombre del Cliente	No. Factura	Fecha de Venta	Tipo de Bien Inmueble	Moneda	1	2	3	4	5	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	Observaciones
1	MARCELA RAMIREZ	275	26/08/18	Casa Nueva	Quetzales	X	✓	○	✓	○	○	○	○	○	○	○	Tiene negocio Propio
2	EMILIA ROGE	79	13/02/18	Casa Usada	Quetzales	X	✓	○	✓	○	X	✓	○	○	✓	○	No se pudo establecer el giro del negocio
3	DAVID LUNA	150	30/05/18	Casa Nueva	Quetzales	X	✓	○	✓	○	○	○	○	○	○	○	No se pudo establecer el lugar de trabajo
4	ALMA MUÑOZ	175	29/06/18	Casa Usada	Quetzales	X	✓	○	✓	○	X	✓	○	○	✓	○	No se pudo establecer el giro del negocio
5	DANIEL CABRERA	145	9/05/18	Casa Nueva	Quetzales	X	○	✓	✓	○	○	○	○	○	○	○	No se pudo establecer a qué se dedica por ser extranjero
6	IGLESIA, FE GRANDE	101	14/03/18	Casa Nueva	Quetzales	X	✓	○	✓	○	○	○	○	○	○	○	No se pudo establecer el lugar de trabajo
7	JOSE JUAREZ	395	27/11/18	Casa Usada	Quetzales	X	✓	○	✓	○	○	○	○	X	✓	○	No se pudo establecer si es una organización sin fines de lucro
8	AURI GARCIA	350	24/06/18	Casa Nueva	Quetzales	X	✓	○	✓	○	○	○	○	○	○	○	No se pudo establecer el lugar de trabajo
9	GABRIEL CARDONA	385	11/11/18	Casa Usada	Quetzales	X	✓	○	✓	○	○	○	○	○	○	○	No se pudo establecer el lugar de trabajo
10	Ferretería La Mejor, S. A.	420	21/12/18	Casa Usada	Quetzales	X	✓	○	✓	○	○	○	○	○	○	○	No se pudo establecer el lugar de trabajo
					✓	0	9	1	10	1	0	2	2	0	3	3	
					?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					X	10	0	0	0	0	2	0	0	1	0	0	
					○	0	1	9	0	9	8	8	8	9	7	7	
					Total	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	

ATRIBUTOS

- 1 Formulario IVE para inicio de relaciones IVE-NF-30
- 2 Fotocopia del documento personal de identificación
- 3 En caso de ser extranjeros, fotocopia del pasaporte
- 4 Fotocopia del registro tributario unificado
- 5 Fotocopia de patente de empresa (en caso de poseer negocio propio).
- 6 En caso de personas jurídicas (adicional a los requisitos del numeral 1 al 5):
 - 6.1 Primer testimonio de la escritura pública de constitución debidamente registrada.
 - 6.2 Fotocopia de Patente de Sociedad.
 - 6.3 Fotocopia de Patente de Empresa.
 - 6.4 Fotocopia del Acuerdo Gubernativo u otro documento similar (en el caso de Fundaciones, Iglesias, etc.) en el que se autorice su constitución.
 - 6.5 Fotocopia del nombramiento del representante legal, debidamente registrado.
 - 6.6 Fotocopia del documento personal de identificación o pasaporte del representante legal.

CONCLUSIÓN:

En la revisión de una muestra de 10 expedientes de clientes que compraron bienes inmuebles (casa nueva o casa usada), durante el período objeto de evaluación, se estableció que carecían de lo siguiente:

- 10 Formulario para inicio de relaciones IVE-NF-30.
- 1 Fotocopia del primer testimonio de la escritura pública de constitución debidamente registrada.
- 1 Fotocopia del Acuerdo Gubernativo u otro documento similar (en el caso de Fundaciones, Iglesias, etc.) en el que se autorice su constitución.

PT G-1



Muñoz y Asociados, S. C.

PT G-2 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	24/01/19	25/01/19

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTRA EL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS
Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

REVISIÓN DE FORMULARIOS IVE-NF-30 DE EXPEDIENTES DE CLIENTES

Período evaluado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

No.	Nombre del Cliente	Tipo de Persona	Fecha del Formulario	INMUEBLE	Moneda	1	2	3	4	5	6	Observaciones
1	MARCELA RAMIREZ	Individual	-	Casa Nueva	Quetzales	X	X	X	X	X	X	No se pudo establecer el perfil económico del cliente.
2	EMILIA ROGE	Individual	-	Casa Usada	Quetzales	X	X	X	X	X	X	No se pudo establecer el perfil económico del cliente.
3	DAVID LUNA	Individual	-	Casa Nueva	Quetzales	X	X	X	X	X	X	No se pudo establecer el perfil económico del cliente.
4	ALMA MUÑOZ	Individual	-	Casa Usada	Quetzales	X	X	X	X	X	X	No se pudo establecer el perfil económico del cliente.
5	DANIEL CABRERA	Individual	-	Casa Nueva	Quetzales	X	X	X	X	X	X	No se pudo establecer el perfil económico del cliente.
6	IGLESIA, FE GRANDE	Jurídica	-	Casa Nueva	Quetzales	X	X	X	X	X	X	No se pudo establecer el perfil económico del cliente.
7	JOSE JUAREZ	Individual	-	Casa Usada	Quetzales	X	X	X	X	X	X	No se pudo establecer el perfil económico del cliente.
8	AURI GARCIA	Individual	-	Casa Nueva	Quetzales	X	X	X	X	X	X	No se pudo establecer el perfil económico del cliente.
9	GABRIEL CARDONA	Individual	-	Casa Usada	Quetzales	X	X	X	X	X	X	No se pudo establecer el perfil económico del cliente.
10	Ferretería La Mejor, S. A.	Individual	-	Casa Usada	Quetzales	X	X	X	X	X	X	No se pudo establecer el perfil económico del cliente.
					✓	0	0	0	0	0	0	
					?	0	0	0	0	0	0	
					X	9	10	10	10	10	10	
					⊖	0	0	0	0	0	0	
					Total	9	10	10	10	10	10	

REFERENCIAS

- 1 Datos generales del solicitante
- 2 Información económica financiera del solicitante
- 3 Datos del producto o servicio solicitado
- 4 Persona Expuesta Políticamente
- 5 Referencias personales y laborales
- 6 Documentación requerida en el formulario.

CONCLUSION:

En la revisión de una muestra de 10 expedientes de clientes que compraron bienes inmuebles (casa nueva y/o casa usada) durante el período objeto de evaluación, se estableció que ninguno contaba con el Formulario para Inicio de Relaciones IVE-NF-30, incumpliendo con el primer párrafo del artículo 21 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, lo que puede repercutir que la IVE imponga una multa administrativa de US\$20,000.00 por no llevar los registros establecidos en los formularios diseñados por la IVE, de conformidad con el numeral 7, de la Escala para el Régimen Sancionatorio, Acuerdo No. 43-2002 del Superintendente de Bancos.

PT G-2



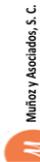
Muñoz y Asociados, S. C.

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo
 Monitoreo (Transacciones Inusuales y Sospechosas)
 Periodo evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

PT H 1/2	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	26/01/19	29/01/19

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLIÓ		OBSERVACIONES
			SI	NO	
H	8. Monitoreo (Transacciones Inusuales y Sospechosas) Artículos 19 y 26 de la Ley Contra el LD y Art. 15 de su Reglamento, Art. 15 de la Ley para Prevenir y Reprimir el FT y Art. 4 de su Reglamento)				
H1	8.1 Verifique el mecanismo (manual o automatizado) utilizado para dar seguimiento a las operaciones realizadas por los clientes	Se estableció que Casas Bonitas de Guatemala, S. A., utiliza un monitoreo manual para dar seguimiento a las operaciones realizadas por los clientes.	✓		El monitoreo es manual utilizando reportes y archivos de excel.
H2	8.2 Verifique si el mecanismo de monitoreo según su parametrización, tiene la capacidad de generar alertas relacionadas con: - Operaciones realizadas por los clientes que se salen de su perfil económico-financiero. - Medidas para el monitoreo y control de depósitos, créditos o abonos en cuentas constituidas en bancos del sistema (IVE-INF-05). - Operaciones en efectivo. - Recurrencia de operaciones. - Personas involucradas en transacciones inusuales y sospechosas de la persona obligada.	Se estableció que Casas Bonitas de Guatemala, S. A. utiliza reportes en excel a través de tablas dinámicas para realizar el monitoreo de las operaciones de sus clientes ya que al momento de facturar el bien inmueble realiza un análisis por cliente en cuanto a que si cuenta con el perfil económico-financiero para la adquisición del mismo, considerando si el bien inmueble será pagado al contado con fondos propios o utilizando financiamiento bancario. Además, tiene implementado conforme al "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo" las Medidas para el monitoreo y control de depósitos, créditos o abonos en cuentas constituidas en bancos del sistema (IVE-INF-05), que le permiten comparar la forma como indicó el cliente que realizaría los pagos para la adquisición del bien inmueble versus los pagos realizados.	✓		Se revisaron las tablas dinámicas en excel donde se realiza el monitoreo el cual cuenta con la información necesaria para realizar el monitoreo de clientes, que incluye las Medidas para el monitoreo y control de depósitos, créditos o abonos en cuentas constituidas en bancos del sistema (IVE-INF-05).
H3	8.3 Transacciones inusuales Solicite del registro de la persona obligada, listado de las transacciones inusuales que haya determinado en el período objeto de verificación, elija una muestra (mínimo 5) y aplique los procedimientos siguientes: - Verifique que para toda transacción inusual determinada por la persona obligada se haya elaborado un expediente. - Verifique que todo expediente cuente con la documentación que contribuyó para desvanecer las alertas que dieron origen a la transacción inusual. - Verifique que el informe contenga anotaciones o conclusiones sobre la investigación y/o análisis realizado, y que en la misma se indique que no constituye una transacción sospechosa. - Verifique que el oficial de cumplimiento dio seguimiento a operaciones posteriores, en caso aplique. - Verifique que los expedientes estén resguardados e identificados.	Se solicitó a Casas Bonitas de Guatemala, S. A., el listado de las transacciones inusuales que haya determinado en el período objeto de verificación, lo cual fue proporcionado por el Oficial de Cumplimiento con un total de 3 registros. Asimismo, se observó en cuanto a las transacciones inusuales los procedimientos siguientes: - Las transacciones inusuales detectadas cuentan con expediente. - Los expedientes de transacciones inusuales detectadas cuentan con la documentación que contribuyó para desvanecer las alertas que dieron origen a la transacción inusual. - Los expedientes cuenta con el informe que contiene las anotaciones o conclusiones sobre la investigación y/o análisis realizado, y que en la misma se indique que no constituye una transacción sospechosa y en su defecto, concluya que es una transacción que no guarda relación con el perfil del cliente o no tenga un fundamento legal o económico que justifique la adquisición del vehículo, por lo que corresponde declararla como una transacción sospechosa. - En 2 casos el oficial de cumplimiento dio seguimiento a operaciones posteriores, para desvanecer las alertas que dieron origen a la transacción inusual. - Los expedientes están resguardados en archivadores de metal con llave en la oficina del oficial de cumplimiento, debidamente identificados.	✓		Se tuvieron a la vista los expedientes físicos de transacciones inusuales los cuales contienen el informe correspondiente para desvanecer la inusualidad dentro del plazo de 15 días que requiere la normativa vigente. Los expedientes están resguardados en archivadores de metal con llave en la oficina del oficial de cumplimiento, debidamente identificados.



Muñoz y Asociados, S. A.

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Monitoreo (Transacciones Inusuales y Sospechosas)

Período evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

PT	H 2/2	Hecho por	Revisado por
	Auditor	S. M.	E. H.
	Fecha	28/01/19	28/01/19

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO		OBSERVACIONES
		CUMPLIÓ	NO	
		SI	NO	
H	8. Monitoreo (Transacciones Inusuales y Sospechosas) Artículos 19 y 26 de la Ley Contra el LD y Art. 15 de su Reglamento, Art. 15 de la Ley para Prevenir y Reprimir el FT y Art. 4 de su Reglamento.			
H-4	8.4. Transacciones sospechosas Solicite del registro de la persona obligada, listado de las transacciones sospechosas que ha enviado a la IVE durante el periodo objeto de revisión y compárelo con el reporte enviado a la IVE. Del listado de las transacciones sospechosas proporcionado por la persona obligada, elija una muestra (mínimo 5) y aplique los procedimientos siguientes: - Determine que los funcionarios o empleados que detectaron la operación la dieron a conocer oportunamente al oficial de cumplimiento. - Determine que el oficial de cumplimiento estableció en un plazo no mayor de 15 días que la transacción inusual reportada tiene el carácter de sospechosa, el plazo debe contar a partir de que tenga conocimiento de dicha transacción. - Verifique que el expediente del caso contenga el informe en el que se haga constar las observaciones y conclusiones a que llegó el oficial de cumplimiento. - Verifique que haya notificado a la IVE la transacción sospechosa, dentro de los 10 días siguientes de la emisión del informe de análisis o conclusión del oficial de cumplimiento, en el formulario respectivo IVE-NF-RTS LD/FT y adjuntando la documentación de soporte necesaria. - Verifique que se adjuntó al registro, fotocopia del formulario IVE-NF-RTS LD/FT "Reporte de Transacción Sospechosa de Lavado de Dinero y/o Financiamiento del Terrorismo -Persona Obligada No Financiera", o constancia de entrega que identifique su envío, debidamente sellado de recibido por la Superintendencia de Bancos. - Verifique que el resguardo y seguridad de los documentos originales que sirvieron como soporte para calificar la operación		X	Se estableció que el oficial de cumplimiento en un plazo no mayor de 15 días determinó que la transacción inusual reportada por el encargado de devoluciones tiene el carácter de sospechosa, plazo que empezó a contar a partir del día que tuvo conocimiento de dicha transacción. - Se estableció que el expediente del caso en mención, contenía el informe en el que se hizo constar las observaciones y conclusiones a que llegó el oficial de cumplimiento. - Se estableció que a la presente fecha no se ha enviado a la IVE la transacción sospechosa, que tiene plazo de 10 días siguientes de la fecha de emisión del informe de análisis o conclusión del oficial de cumplimiento, en el formulario respectivo IVE-NF-RTS LD/FT y adjuntar la documentación de soporte necesaria, lo que provoca un incumplimiento de comunicación de transacciones, de conformidad con el artículo 26 de la Ley, inciso 10, de la Escala para el Regimen Sancionatorio del Acuerdo 43-2002 del Superintendente de Bancos.

PT H-4 111

CONCLUSIÓN:

Casas Bonitas de Guatemala, S. A., ha cumplido durante el año 2018 con realizar un aceptable monitoreo de las transacciones de sus clientes conforme a la política establecida en el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo" y conforme a la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, determinando transacciones inusuales que contienen las anotaciones o conclusiones sobre la investigación y/o análisis realizado, y que en la misma se indican que no constituyen una transacción sospechosa y en su defecto, al concluir que es una transacción que no guarda relación con el perfil del cliente o no tenga un fundamento legal o económico que justifique la adquisición del vehículo, la ha declarado como una transacción sospechosa; sin embargo, se estableció que a la presente fecha no se ha enviado a la IVE el reporte de transacción sospechosa, que tiene plazo de 10 días siguientes de la fecha de emisión del informe de análisis o conclusión del oficial de cumplimiento, en el formulario respectivo IVE-NF-RTS LD/FT y adjuntar la documentación de soporte necesaria, lo que provoca un incumplimiento de comunicación de transacciones que deben reportarse como sospechosas, de conformidad con el artículo 26 de la Ley, inciso 10, de la Escala para el Regimen Sancionatorio del Acuerdo 43-2002 del Superintendente de Bancos, y la reportado a la IVE en el plazo establecido en la normativa vigente.



Muñoz y Asociados, S. C.

Casas Bonitas de Guatemala, S.A.

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTRA EL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS
Y PARA PREVENIR Y REPRESIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

REVISIÓN DE EXPEDIENTES DE REPORTES DE TRANSACCIONES INUSUALES

Período evaluado del 01/01/2017 al 31/12/2017

PT H-3 11	Revisado por
Auditor	S. M. E. H.
Fecha	26/01/2018 29/01/2018

No. Expediente	No. Expediente	Nombre del involucrado	Bien Inmueble	Fecha Transacción	Monto Transacción	Fecha en que se detectó	Área que detectó	Señales de Alerta	Motivo de NO RTS	Fecha Conclusión	1	2	3	4	Comentarios/Observaciones	
1	RT1-2017	Elizabeth Quina	Casa Nueva	10/01/2017	Q80,000.00	23/01/2017	Oficinal de Cumplimiento	Solicitud de devolución de anticipo Elizabeth Quina, se le devolvió mediante cheque No.7 la cantidad de Q80,000.00 por concepto de enganche, el motivo de la devolución fue porque la entidad bancaria, rechazó la solicitud de crédito.		02/02/2017	✓	✓	✓	✓	El expediente está resguardado en archivos de meta con llave en la oficina del oficial de cumplimiento, debidamente identificados.	
2	RT2-2017	Jermier Martínez	Casa Nueva	10/05/2017	Q75,000.00	25/05/2017	Oficinal de Cumplimiento	Solicitud de devolución de anticipo Jermier Martínez, se le devolvió mediante cheque No. 77 la cantidad de Q75,000.00, por concepto de enganche, el motivo de la devolución fue porque a dicha persona, presenta problemas de salud y decidió ya no comprar la casa, para sufragar los gastos de salud a los que debe de afrontar presentando fotocopia de los resultados de laboratorio realizados para justificar dicha devolución.		05/06/2017	✓	✓	✓	✓	El expediente está resguardado en archivos de meta con llave en la oficina del oficial de cumplimiento, debidamente identificados.	
3	RT3-2017	Pablo Escobar/Pablo Escobar	Casa Nueva	30/11/2017	Q100,000.00	02/12/2017	Oficinal de Cumplimiento	Solicitud de devolución de anticipo Pablo Escobar, se le devolvió mediante cheque No. 777, la cantidad de Q100,000.00 por concepto del valor de enganche de la casa nueva a adquirir, indicando que ya no realizaría la compra porque la entidad bancaria que le otorgaría el financiamiento se lo denegó, sin embargo no presentó ninguna evidencia de la denegación en mención y denegado del monitoreo que se realiza en cuanto a las transacciones de los clientes por las Medidas para el monitoreo y control de depósitos, créditos o ahorros en cuentas constituidas en bancos del sistema (IVE-NE-05), dicho depósito fue realizado en Banco Industrial, S. A. en efectivo, lo cual difiere con la forma de pago que indicó que realizaría la compra la cual era depósito mediante cheque sin financiamiento bancario.		18/12/2017	✓	✓	✓	✓	El expediente está resguardado en archivos de meta con llave en la oficina del oficial de cumplimiento, debidamente identificados. Esta transacción se trasladó como Reporte de Transacción Suspectosa para reportar a la IVE.	
											✓	3	3	3	3	
											?	0	0	0	0	
											X	0	0	0	0	
											0	0	0	0	0	
											Total	3	3	3	3	

REFERENCIAS

- 1 Expediente numerado correlativamente.
- 2 Documentación de soporte de las causas que contribuyeron a desvenecer las alertas detectadas.
- 3 Informe con la conclusión del Oficial de Cumplimiento.
- 4 Evidencia del seguimiento dado, en caso correspondiente.

CONCLUSION:

En la revisión de una muestra de 3 transacciones inusuales analizadas durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 a la fecha de la visita in-situ, se estableció que cuentan con expediente numerado correlativamente, con documentación de soporte de las causas que contribuyeron a desvenecer las alertas detectadas y con evidencia del seguimiento dado en los casos que corresponden.

PTH-3



Muñoz y Asociados, S.C.

Casas Bonitas de Guatemala, S.A.

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTRA EL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS
Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

REVISIÓN DE EXPEDIENTES DE TRANSACCIONES SUSPECTOSAS

Período evaluado de 01/01/2018 al 31/12/2018

PT H4-11	Hecho por	Revisado por
Auditor	S.M.	E.H.
Fecha	26/01/19	29/01/19

No.	No. Expediente	Nombre del involucrado	Bien inmueble	Fecha Trx	Monto Trx	Fecha en que se detectó	Área que detectó	Señales de Alerta	Motivo del RTS	Fecha Conclusión				Comentarios Observaciones
										1	2	3	4	
1	1-2018	Pablo Escobar	Casa Nueva	30/11/18	Q100,000.00	2/12/18	Oficial de Cumplimiento	Solicitud de devolución de anticipo para compra de casa nueva, la cual fue en efectivo	<p>Este transacción se trasladó como Reporte de Transacción Suspectosa para reportar a la IVE, sin embargo, se estableció que a la presente fecha no se ha enviado a la IVE el reporte de transacción sospechosa que tiene plazo de 10 días siguientes de la fecha de emisión del informe de análisis o conclusión del oficial de cumplimiento, en el formulario respectivo (VE-NF-RTS, LDFT) y adjuntar la documentación de soporte necesaria, lo que provoca un incumplimiento de comunicación de transacciones que deben reportarse como sospechosas, de conformidad con el artículo 26 de la Ley, inciso 10, de la Escala para el Régimen Sancionatorio del Acuerdo 43-2002 del Superintendente de Bancos, y la ha reportado a la IVE en el plazo establecido en la normativa vigente.</p>					
										✓	1	1	1	0
										?	0	0	0	0
										X	0	0	0	1
										0	0	0	0	0
										Total	1	1	1	1

CONCLUSIÓN:

En la revisión de una muestra de 1 transacción fiscal analizada durante el PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, se estableció que a la presente fecha no se ha enviado a la IVE el reporte de transacción sospechosa, que tiene plazo de 10 días siguientes de la fecha de emisión del informe de análisis o conclusión del oficial de cumplimiento, en el formulario respectivo (VE-NF-RTS LDFT) y adjuntar la documentación de soporte necesaria, lo que provoca un incumplimiento de comunicación de transacciones que deben reportarse como sospechosas, de conformidad con el artículo 26 de la Ley, inciso 10, de la Escala para el Régimen Sancionatorio del Acuerdo 43-2002 de Superintendente de Bancos, y la ha reportado a la IVE en el plazo establecido en la normativa vigente.

PT-H4





Muñoz y Asociados, S.C.

PT I	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	30/01/19	31/01/19

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo
Registro de Empleados
Periodo evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLIÓ		OBSERVACIONES
			SI	NO	
I	9. Registro de Empleados (Art. 19 literal a) de la Ley contra LD y 10 de su Reglamento)				
I-1	9.1 Solicite el expediente del empleado a evaluar.	(Se solicitó a Casas Bonitas de Guatemala, S. A. un listado del personal, lo cual fue presentado oportunamente por el oficial de cumplimiento, con un total de 60 registros.	✓		Ninguna.
I-2	9.2 Tabular en hoja de Excel la documentación que el expediente contenga y verificar que como mínimo posea la información y documentación indicada en su programa de cumplimiento para el conocimiento del empleado (reclutamiento, selección y contratación).	Se seleccionó una muestra de 10 empleados para verificar que contengan la documentación indicada en el Programa de cumplimiento de Casas Bonitas de Guatemala, S. A. Se estableció que os expedientes cuentan con la documentación siguiente: 1.- Solicitud de empleo 2.- Currículum vitae 3.- Fotocopia del Documento Personal de Identificación -DPI- 4.- Fotocopia de los documentos que acreditan la preparación académica. 5.- Carencia de Antecedentes Penales 6.- Carencia de Antecedentes Policiacos 7.- Estudio socioeconómico al inicio de la relación laboral 8.- Estado Patrimonial Inicial 9.- Estado Patrimonial del año 2018 10.- Análisis del comportamiento del estado patrimonial del año 2016 versus el año 2018 11. Contrato y Condiciones de Trabajo 12. Constancia de capacitación de LD/FT	✓		Se tuvieron a la vista los expedientes físicos de la muestra de 10 empleados, los cuales están conformados con la documentación establecida en el programa de cumplimiento de la persona obligada.
I-3	9.3 Verifique que el expediente contenga documentación que respalde las capacitaciones de prevención de LD/FT recibidas por el empleado, de no contar con la misma, consultar al oficial de cumplimiento la forma de respaldar dichas capacitaciones	Se solicitó al oficial de cumplimiento información de las capacitaciones recibidas al personal de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., Se estableció que todo el personal fue capacitado en materia de prevención de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo, en marzo y noviembre de 2018. Se verificó que en cada expediente de empleado, exista constancia de las capacitaciones recibidas durante el 2018. PT I-2 1/1 <i>o</i> PT I-3 1-22 <i>o</i>	✓		Se estableció que el personal que asistió a las capacitaciones fue el Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal, así como los oficiales de cumplimiento titular y suplente a quienes se les otorgó un diploma de participación a dichas capacitaciones; sin embargo, se requirió a los oficiales de cumplimiento replicar los conocimientos adquiridos a los empleados que no asistieron a dichas capacitaciones.

CONCLUSIÓN:
Casas Bonitas de Guatemala, S. A., ha cumplido durante el año 2018 con la política Conocimiento del Empleado y Capacitación establecidas en el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo" y conforme a la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.



Mutuz y Asociadas, S.C.

PT-14-11	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	28/01/18	29/01/18

Cassa Bonitas de Guatemala, S.A.
VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTRA EL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS
Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
REVISIÓN DE EXPEDIENTES DE TRANSACCIONES SUSPECTOSAS
 Período evaluado del 01/01/2017 al 31/12/2017

No.	No. Expediente	Nombre del involucrado	Bien inmueble	Fecha Trx	Monto Trx	Fecha en que se detectó	Área que detectó	Señales de Alerta	Motivo del RTS	Fecha Conclusión				Comentarios Observaciones	
										1	2	3	4		
1	1-2017	Pablo Escobar	Casa Nueva	30/11/17	Q100,000.00	2/12/17	Oficial de Cumplimiento	Solicitud de devolución de anticipo para compra de casa nueva, la cual fue en efectivo	Pablo Escobar, se le devolvió mediante cheque número 771, la cantidad de Q100,000.00 por concepto del valor del 20% del valor del bien inmueble a adquirir, indicando que ya no realizaría la compra porque la entidad bancaria que le otorgó el financiamiento, se lo denegó, sin embargo no presentó ninguna evidencia de la delegación en mención y feriado del monitoreo que se realiza en cuanto a las transacciones de los clientes por las Medidas para el monitoreo y control de depósitos, créditos o abonos en cuentas constituidas en bancos del sistema (VE- INF-16), dicho depósito fue realizado en Banco Industrial, S. A. en efectivo, lo cual difiere con la forma de pago que indicó que realizaría la compra la cual era depósito mediante cheque sin financiamiento bancario.	✓	✓	✓	✓	Esta transacción se trató como Reporte de Transacción Suspectosa para reportar a la IVE, sin embargo, se estableció que a la presente fecha no se ha enviado a la IVE el reporte de transacción sospechosa, que tiene plazo de 10 días siguientes de la fecha de emisión del informe de análisis o conclusión del oficial de cumplimiento, en el formulario respectivo (VE-INF-RTS, LDFT y adjuntar la documentación de soporte necesaria, lo que provoca un incumplimiento de comunicación de transacciones que deben reportarse como sospechosas, de conformidad con el artículo 26 de la Ley, inciso 10, de la Escala para el Régimen Sancionatorio del Acuerdo 43-2002 del Superintendente de Bancos, y la ha reportado a la IVE en el plazo establecido en la normativa vigente.	
										✓	1	1	1	0	
										?	0	0	0	0	
										X	0	0	0	1	
										0	0	0	0	0	
										Total	1	1	1	1	

REFERENCIAS

- Expediente numerado correlativamente.
- Documentación de soporte de las causas que contribuyeron a desactivar las alertas detectadas.
- Informe con la conclusión del Oficial de Cumplimiento.
- Evidencia del envío del Formulario (VE-INF-RTS, LDFT

CONCLUSIÓN:

En la revisión de una muestra de 1 transacción muestral analizada durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, se estableció que a la presente fecha no se ha enviado a la IVE el reporte de transacción sospechosa, que tiene plazo de 10 días siguientes de la fecha de emisión del informe de análisis o conclusión del oficial de cumplimiento, en el formulario respectivo (VE-INF-RTS, LDFT y adjuntar la documentación de soporte necesaria, lo que provoca un incumplimiento de comunicación de transacciones que deben reportarse como sospechosas, de conformidad con el artículo 26 de la Ley, inciso 10, de la Escala para el Régimen Sancionatorio del Acuerdo 43-2002 del Superintendente de Bancos, y la ha reportado a la IVE en el plazo establecido en la normativa vigente.

PT-14

PT I-3 1/2	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	30/01/2019	31/01/2019

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Listado de Asistencia a Capacitación de marzo 2018

PT I-3 

✓ **CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A.**
Control de Asistencia a Capacitación
Capacitación: Programa de Cumplimiento
Personal de Nuevo Ingreso
Fecha: 23 de marzo de 2015

CPC

No.	Nombre Empleado	Puesto	Fecha de Ingreso	Firma
1	Rodulio Guido Canales Rodriguez	Cajero	06/01/2017	
2	Irma Eugenia Itzol Con	Recepcionista	06/01/2017	
3	Juan Gabriel Hernandez Mazariegos	Vendedor	06/01/2017	
4	Marta Eulalia Canizales Robles	Vendedora	06/01/2017	
5	Estuardo López	Presidente del Consejo	24/10/2016	
6	Gustavo Barrera	Oficial de Cumplimiento Titular	01/01/2017	
7	Emiliano Santander	Oficial de Cumplimiento Suplente	01/01/2017	
8	Winston Ariel Zarate Mendez	Vendedor	15/07/2017	
9	Marco Vidal Molina	Vendedor	15/08/2017	
10	Melida Georgina Vasquez	Vendedora	22/03/2017	

C.P.C

Conclusión: Casas Bonitas de Guatemala, S. A., ha cumplido durante el año 2018 con la política Conocimiento del empleado y capacitación establecidas en el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo" y conforme la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.

PT I-3 2/2	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	30/01/2019	31/01/2019

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Listado de Asistencia a Capacitación de octubre 2018

PT I-3 

✓ **CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A.**
Control de Asistencia a Capacitación
Capacitación: Programa de Cumplimiento
Personal de Nuevo Ingreso
Fecha: 21 de noviembre o de 2015

CPC

No.	Nombre Empleado	Puesto	Fecha de Ingreso	Firma
1	Rodulio Guido Canales Rodriguez	Cajero	06/01/2017	
2	Irma Eugenia Itzol Con	Recepcionista	06/01/2017	
3	Juan Gabriel Hernandez Mazariegos	Vendedor	06/01/2017	
4	Marta Eulalia Canizales Robles	Vendedora	06/01/2017	
5	Estuardo López	Presidente del Consejo	24/10/2016	
6	Gustavo Barrera	Oficial de Cumplimiento Titular	01/01/2017	
7	Emiliano Santander	Oficial de Cumplimiento Suplente	01/01/2017	
8	Winston Ariel Zarate Mendez	Vendedor	15/07/2017	
9	Marco Vidal Molina	Vendedor	15/08/2017	
10	Melida Georgina Vasquez	Vendedora	22/03/2017	

C.P.C

Conclusión: Casas Bonitas de Guatemala, S. A., ha cumplido durante el año 2018 con la política Conocimiento del Empleado y Capacitación establecidas en el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo" y conforme la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.



Muñoz y Asociados, S. C.

PT J	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	30/01/19	31/01/19

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo
 Gestión de los Oficiales de Cumplimiento
 Período evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLIÓ		OBSERVACIONES
			SI	NO	
J	10. Gestión de los Oficiales de Cumplimiento (Art. 19 de la Ley Contra el LD y Art. 21 de su Reglamento, Art. 15 de la Ley para Prevenir y Represir el FT y Art. 6 de su Reglamento)				
J-1	10.1 Mediante entrevista validar del oficial de cumplimiento titular y suplente, jerarquía y acceso a toda la información de la persona obligada.	Se procedió a entrevistar al oficial de cumplimiento titular y suplente estableciéndose conforme el organigrama de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., que se encuentran en la Oficina de Cumplimiento bajo la línea de mando directa del Consejo de Administración y por encima de Auditoría Interna, Gerencia General, Gerencia de Ventas y Gerencia de Recursos Humanos, por lo que son funcionarios gerenciales que gozan de jerarquía y acceso a toda la información de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., lo cual también se quedó indicado en el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo", debidamente aprobado por el Consejo de Administración.	▼		En el organigrama de Casas Bonitas de Guatemala, S. A. se aprecia que los oficiales de cumplimiento dependen directamente del Consejo de Administración.
J-2	10.2 Verificar la presentación de informes trimestrales al órgano de dirección superior, sobre la eficacia de los mecanismos de control interno ejecutados por la persona obligada, relacionados con la prevención de LD/FT, en caso afirmativo solicite copia de los mismos y evalúe que su contenido incluya todo lo relativo al cumplimiento de la normativa contra LD/FT	Se procedió a requerir al oficial de cumplimiento titular y suplente fotocopia de los informes trimestrales sobre la eficacia de los mecanismos de control interno ejecutados por Casas Bonitas de Guatemala, S. A., relacionados con la prevención de LD/FT, realizados durante los 4 trimestres del año 2018, así como evidencia de su presentación al Consejo de Administración, los cuales fueron proporcionados oportunamente. Al revisar dichos informes se estableció que los mismos incluyen todo lo relativo al cumplimiento de la normativa contra LD/FT ya que abarca los aspectos siguientes: 1.- Capacitación impartida y recibida. 2.- Análisis y seguimiento de transacciones inusuales 3.- Reportes de transacciones sospechosas enviados a la IVE 4.- Presentación de reportes, informes y formularios electrónicos a la IVE 5.- Actividades de monitoreo realizado a clientes 6.- Verificación y actualización de expedientes de clientes. 7.- Personas Expuestas Políticamente -PEP- 8. Contratistas y Proveedores del Estado -CPE- 9. Implementación y actualización de la Administración Basada en Riesgos de LD/FT Asimismo, dichos informes fueron conocidos por el Consejo de Administración mediante ACTA CA-4-2018 del 20 de abril de 2018, ACTA CA-7-2018 del 20 de julio de 2018, ACTA CA-9-2018 del 10 de octubre de 2018 y ACTA CA-2-2018 del 8 de agosto de 2018.	▼		Se tuvieron a la vista los informes trimestrales del año 2018, así como las actas del Consejo de Administración donde se les hizo de su conocimiento.

PT_L2_1/1

CONCLUSIÓN:

Los Oficiales de Cumplimiento nombrados por el Consejo de Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., han cumplido durante el año 2018 con las funciones y atribuciones establecidas en la política Oficial de Cumplimiento establecida en el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo" y conforme la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y represir el financiamiento del terrorismo.



Muñoz y Asociados S. C.

PT J-2 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	30/01/19	31/01/19

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTRA EL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS
Y PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

REVISIÓN DE INFORMES TRIMESTRALES DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Período evaluado del 10/10/2018 al 31/12/2018

No.	Fecha Informe	Trimestre	Acta del Consejo de Administración de la Empresa	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Observaciones
1	20/04/18	Primer Trimestre	ACTA-4-2018	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	El informe es custodiado por el Oficial
2	25/07/18	Segundo Trimestre	ACTA-7-2018	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	El informe es custodiado por el Oficial
3	10/10/18	Tercer Trimestre	ACTA-9-2018	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	El informe es custodiado por el Oficial
4	8/01/19	Cuarto Trimestre	ACTA-2-2018	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	El informe es custodiado por el Oficial
				✓	4	4	4	4	4	4	4	4	
				?	0	0	0	0	0	0	0	0	
				X	0	0	0	0	0	0	0	0	
				Ø	0	0	0	0	0	0	0	0	
				Total	4	4	4	4	4	4	4	4	

ATRIBUTOS

- 1 Capacitación impartida y recibida
- 2 Análisis de seguimiento de transacciones inusuales
- 3 Reporte de transacciones sospechosas enviadas a la IVE
- 4 Presentación de reportes y formularios electrónicos a la IVE
- 5 Actividades de monitoreo realizado a clientes
- 6 Verificación y actualización de expedientes de clientes
- 7 Personas Expuestas Políticamente -PEP-
- 8 Contratistas y Proveedores del Estado -CPE-
- 9 Implementación y actualización de la Administración Basada en Riesgos de LD/FT

CONCLUSIÓN:

En la revisión de los informes trimestrales del Oficial de Cumplimiento se estableció que todos se encontraban razonablemente.

PT J-2



Muñoz y Asociados, S. C.

PT K	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	30/01/19	31/01/19

Casas Bonitas de Guatemala, S. A.
Evaluación del sistema de prevención establecido para el cumplimiento de la normativa contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo
 Mecanismos de Auditoría
 Periodo evaluado del 01/01/2018 al 31/12/2018

Ref.	OBLIGACIÓN / INSTRUCCIÓN	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO	CUMPLIÓ		OBSERVACIONES
			SI	NO	
K	11. Mecanismos de auditoría (Art.19, literal c), de la Ley Contra el LD y Art. 11 de su Reglamento, Art. 15 de la Ley Para Prevenir y Repimir y Art.11 de su Reglamento)	Casas Bonitas de Guatemala, S. A., cuenta con Auditoría Interna con un Plan de Auditoría Interna para el año 2018, debidamente aprobado por el Consejo de Administración mediante ACTA CA-3-2018, del 8 de febrero de 2018, el cual contempla verificar y evaluar la efectividad y el cumplimiento de los programas, normas y procedimientos para la prevención y detección de LD/FT, emitiendo para tal efecto 2 informes semestrales, enero a junio y julio a diciembre. Dichos informes incluyen los aspectos siguientes:			
K-1	11.1 Verifique el mecanismo de auditoría interna, utilizado por la persona obligada para verificar y evaluar la efectividad y el cumplimiento de los programas, normas y procedimientos para la prevención y detección de LD/FT	<ol style="list-style-type: none"> Existencia de políticas escritas, "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo" Cumplimiento de atribuciones del Oficial de Cumplimiento (informar sobre políticas y procedimientos, presentación de informes trimestrales al Consejo de Administración, preparar la información de reportes, informes y formularios electrónicos a la IVE) Cumplimiento del Programa Anual de Capacitación Actualización del registro de la persona obligada ante la IVE Cumplimiento de política de conocimiento del cliente (identificación del cliente, formación de expedientes, llenado completo y correcto de formulario para inicio de relación IVE-NF-30 y que contenga la documentación correspondiente) Cumplimiento de política de registro de empleados 	✓		Se tuvo a la vista el Plan Anual de Auditoría Interna, así como los informes de Auditoría emitidos con sus respectivos papeles de trabajo, los cuales reflejan efectivamente los procedimientos realizados que se consideren razonablemente adecuados.
K-2	11.2 Valde si los resultados obtenidos por la auditoría interna fueron presentados al órgano de dirección superior.	<p align="center">PT K-1 1/1</p> <p>Se estableció que el Consejo de Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., mediante ACTA CA-7-2018 del 20 de julio de 2018, procedió a conocer el Informe de Auditoría Interna AI-1-2018, de fecha 29 de junio de 2018, que corresponde a la verificación y evaluación de la efectividad del cumplimiento de los programas normas y procedimientos para la prevención y detección de LD/FT, del primer semestre del año 2018.</p> <p>Asimismo, el Consejo de Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., mediante ACTA CA-2-2018 del 8 de enero de 2018, procedió a conocer el Informe de Auditoría Interna AI-2-2018, de fecha 29 de diciembre de 2018, que corresponde a la verificación y evaluación de la efectividad del cumplimiento de los programas normas y procedimientos para la prevención y detección de LD/FT, durante el segundo semestre del año 2018.</p> <p align="center">PT K-2 1-2/2</p>	✓		Se tuvieron a la vista las actas del Consejo de Administración por medio de las cuales se dieron por enterados de los informes de Auditoría Interna, tomando las medidas adecuadas para subsanar las deficiencias detectadas.

CONCLUSIÓN:
 La Auditoría Interna de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., ha cumplido con el Plan de Auditoría del año 2018 conforme a la política Mecanismos de Auditoría establecida en el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero y el Financiamiento del Terrorismo" y conforme la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y repimir el financiamiento del terrorismo.

PT K-1 1/1	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	30/01/2019	31/01/2019

Acta del Consejo de Administración Aprobación del
Plan de Auditoría Interna del Año 2018

PT K-1



ACTA CA-03-2018, DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A. CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN CELEBRADA EL 8 DE FEBRERO DE 2018.

En la ciudad de Guatemala el 8 de febrero de 2018, siendo las 16:00 horas, en la sede social de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., los miembros del Consejo de Administración ingeniero Estuardo López, Presidente, licenciado Marcelo Luna, Vicepresidente, licenciado Emilio Cartagena, Secretario y el licenciada Lea Cabrera, Auditora Interna, se reunieron para aprobar el Plan de Auditoría Interna para el año 2018, de la manera siguiente: **PRIMERO:** La licenciada Lea Cabrera, Auditor Interno, presenta el Plan de Auditoría Interna para el año 2018. **SEGUNDO:** Los miembros del Consejo de Administración luego de haber conocido el citado Plan de Auditoría Interna, Aprueban por unanimidad **el Plan de Auditoría Interna para el Año 2018, con efectos a partir de la fecha de la presente Acta.** **TERCERO:** El Consejo de Administración instruye al secretario para que proceda a certificar la presente Acta para ser trasladada a Auditoría Internase da por concluida la presente sesión del Consejo de Administración el mismo día de su inicio siendo las diecisiete horas y para lo cual firman los participantes en señal de aprobación de la presente Acta.

C.P.C.

PT K-2 1/2	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	30/01/2019	31/01/2019

Acta del Consejo de Administración Conocimiento del
Informe del Primer Semestre de Auditoría Interna del Año 2018

PT K-2



ACTA CA-07-2018, DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A. CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN CELEBRADA EL 20 DE JULIO DE 2018.

En la ciudad de Guatemala el 20 de julio de 2018, siendo las 16:00 horas, en la sede social de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., los miembros del Consejo de Administración ingeniero Estuardo López, Presidente, licenciado Marcelo Luna, Vicepresidente, licenciado Emilio Cartagena, Secretario y la licenciada Lea Cabrera, Auditora Interna, se reunieron para conocer el Informe del Primer Semestre de Auditoría Interna para el año 2018, de la manera siguiente: **PRIMERO:** La licenciada Lea Cabrera, Auditor Interno, presenta el Informe del Primer Semestre de Auditoría Interna para el año 2018. **SEGUNDO:** Los miembros del Consejo de Administración luego de haber conocido el citado Informe de Auditoría AI-1-2018 del 29 de junio de 2018, se dan por enterados de su contenido e instruyen al Auditor Interno para que proceda a solicitar al personal subsanar las debilidades y deficiencias detectadas. **TERCERO:** El Consejo de Administración instruye al Secretario, para que proceda a certificar la presente Acta para ser trasladada a Auditoría Interna. Se da por concluida la presente sesión del Consejo de Administración el mismo día de su inicio siendo las diecisiete horas y para lo cual firman los participantes en señal de aprobación de la presente Acta.

C.P.C.

PT K-2 2/2	Hecho por	Revisado por
Auditor	S. M.	E. H.
Fecha	30/01/2019	31/01/2019

Acta del Consejo de Administración Conocimiento del
Informe del Segundo Semestre de Auditoría Interna del Año 2018

PT K-2



ACTA CA-01-2018, DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A. CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN CELEBRADA EL 8 DE ENERO DE 2018.

En la ciudad de Guatemala el 8 de enero de 2018, siendo las 16:00 horas, en la sede social de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., los miembros del Consejo de Administración ingeniero Estuardo López, Presidente, licenciado Marcelo Luna, Vicepresidente, licenciado Emilio Cartagena, Secretario y la licenciada Lea Cabrera, Auditor Interno, se reunieron para conocer el Informe del Segundo Semestre de Auditoría Interna para el año 2018, de la manera siguiente: **PRIMERO:** La licenciada Lea Cabrera, Auditor Interno, presenta el Informe del Segundo Semestre de Auditoría Interna para el año 2018. **SEGUNDO:** Los miembros del Consejo de Administración luego de haber conocido el citado Informe de Auditoría AI-2-2018 del 29 de diciembre de 2018, se dan por enterados de su contenido e instruyen al Auditor Interno para que proceda a solicitar al personal subsanar las debilidades y deficiencias detectadas. **TERCERO:** El Consejo de Administración instruye al Secretario, para que proceda a certificar la presente Acta para ser trasladada a Auditoría Interna. Se da por concluida la presente sesión del Consejo de Administración el mismo día de su inicio siendo las diecisiete horas y para lo cual firman los participantes en señal de aprobación de la presente Acta.

C.P.C.

4.8 Informe de Aseguramiento

INFORME DE ASEGURAMIENTO SOBRE LA EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DEL LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS Y, PARA PREVENIR Y REPRIMIR EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO, APLICADO POR CASAS BONITAS DE GUATEMALA, S. A.

Al Consejo de Administración
y a los Accionistas de
Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Hemos realizado a requerimiento de la Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., verificación de la efectividad y el cumplimiento del sistema de prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, establecido en el “Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo”, de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., aprobado por el Consejo de Administración, de conformidad con la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto 67-2001 del Congreso de la República, su Reglamento, Acuerdo Gubernativo Número 118-2002, sus modificaciones y la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Decreto Número 58-2005 del Congreso de la República de Guatemala, su Reglamento, Acuerdo Gubernativo 86-2006, sus modificaciones y la normativa en dichos asuntos, emitida por la Superintendencia de Bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial -IVE- (“la regulación aplicable”); durante el año terminado al 31 de diciembre de 2018; con el único propósito de emitir un informe de aseguramiento.

El alcance del trabajo citado en el párrafo anterior, tuvo por objeto la verificación y evaluación de la efectividad y cumplimiento de los programas, normas y procedimientos para la prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo. Nuestro trabajo se basó en la revisión, mediante pruebas selectivas de registros y documentación, asumiendo que los mismos son legítimos y libres de fraudes y otros aspectos ilegales. Sin embargo, el alcance de esta verificación no abarca la totalidad de la estructura de control interno de Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

Responsabilidad de la Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S. A.

La Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S. A. es responsable de implementar programas, normas y procedimientos que le permitan cumplir con la regulación aplicable para la prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo.

Esta responsabilidad incluye: adoptar, desarrollar y ejecutar programas, normas, procedimientos y controles internos idóneos para evitar el uso indebido de sus productos y servicios en actividades de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo: 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 deriven de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, c) establecimiento de un mecanismo de auditoría para verificar y evaluar el cumplimiento de programas normas, y d) la formulación y puesta en marcha de medidas específicas para conocer a los clientes.

Nuestras Responsabilidades

Nuestra responsabilidad es evaluar la efectiva y cumplimiento de los programas normas y procedimientos implementados por Casas Bonitas de Guatemala, S. A. para la prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo e informar sobre ello, en un informe de aseguramiento, basado en la evidencia obtenida en las tareas profesionales que se detallan en la siguiente sección.

Realizamos nuestro compromiso de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento NIEA 3000, elaborada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por sus siglas en inglés). Esa norma requiere que planifiquemos y realicemos nuestros procedimientos para desarrollarlos de manera efectiva, para verificar y evaluar la efectiva y cumplimiento de los programas, normas y procedimientos para la prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo que le permitan a Casas Bonitas de Guatemala, S. A., cumplir con la normativa establecida para la prevención y detección del lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo, como base para emitir una conclusión contenida en nuestro informe de aseguramiento.

Nuestra Firma, aplica la Norma internacional de Control de Calidad 1 NICC (Control de Calidad para Firmas que realizan auditorías y revisiones de información financiera histórica, y otros trabajos de aseguramiento y de servicios relacionados), y, en consecuencia, mantiene un sistema integral de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados sobre el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales y los requisitos legales y reglamentarios aplicables.

Hemos cumplido con la independencia y otros requisitos éticos del Código de Ética para Contadores Profesionales, emitido por el Consejo Internacional de Estándares Éticos para Contadores, que se basa en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestro informe de aseguramiento se emite en cumplimiento con: a) el artículo 11 del Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y artículo 11 del Reglamento de la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo y, b) el contrato de prestación de servicios técnicos de auditoría externa de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., correspondiente al período terminado el 31 de diciembre de 2018.

Procedimientos de auditoría realizados

En relación con el Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., aprobado por el Consejo de Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., nuestros procedimientos de auditoría desarrollados consistieron únicamente en la realización de los procedimientos detallados a continuación, efectuados con base en pruebas selectivas sobre la existencia y funcionamiento de los procedimientos de control interno que tiene Casas Bonitas de Guatemala, S. A. para cumplir con la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto 67-2001 del Congreso de la República y su Reglamento, Acuerdo Gubernativo Número 118-2002, sus modificaciones y la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Decreto 58-2005 y su Reglamento, Acuerdo Gubernativo Número 86-2016, sus modificaciones y la normativa en dichos asuntos, emitida por la Superintendencia de Bancos por medio de la Intendencia de Verificación Especial IVE.

El alcance del trabajo realizado, se limita a la evaluación de la efectividad y el cumplimiento de los programas, normas y procedimientos para la prevención y detección del lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo, contenidos en la normativa indicada en el párrafo precedente.

Los procedimientos mencionados fueron aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por Casas Bonitas de Guatemala, S. A., nuestro trabajo se basó en que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de errores e irregularidades y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

Nuestros procedimientos de auditoría realizados consistieron en:

1. Registro de la Persona Obligada en la IVE

Se verificó que se encuentra debidamente registrada como persona obligada ante la IVE, por la actividad de compraventa de bienes inmuebles, desde el 21 de diciembre de 2016. Asimismo, se estableció que conforme el expediente correspondiente tiene actualizada ante la IVE la información y documentación de los socios, integrantes del Consejo de Administración y Representante Legal, así como la de su Gerente General, de conformidad con la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo.

2. Nombramiento y Comunicación del Oficial de Cumplimiento a la IVE

Se verificó que se ha cumplido con nombrar a sus oficiales de cumplimiento titular y suplente los cuales los comunicó a la IVE por medio del Portal Personas Obligadas dentro del plazo establecido en la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.

3. Programa de cumplimiento y presentación a la IVE

Se verificó que se elaboró el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo", que contiene las áreas mínimas sugeridas por la IVE, debidamente aprobado por el Consejo de Administración y comunicado a la IVE por medio del Portal Personas Obligadas dentro del plazo establecido en la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.

4. Presentación de Reportes e Informes electrónicos a la IVE

Se verificó que ha cumplido durante el año 2018 con presentar a la IVE el Reporte mensual de operaciones iguales o mayores a US\$10,000.00 o su equivalente en M/N, el Informe Semestral de Capacitación y el Informe trimestral de no detección de transacciones sospechosas de LD/FT, reporte periódico Listas ONU y Actualizaciones Listas ONU, por medio del Portal Personas Obligadas, dentro de los plazos establecidos en la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.

5. Presentación de Formularios Electrónicos a la IVE

Se verificó que durante el año 2018 se haya presentado a la IVE el Formulario electrónico mensual IVE-IN-25 de actividades de compraventa de bienes inmuebles, por medio del Portal Personas Obligadas dentro del plazo establecido en la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo y que la información reportada coincida con sus registros.

En ese sentido, se estableció que el Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25 de compraventa de bienes inmuebles, de noviembre, fue presentado hasta el 28/12/2018, fuera del plazo de 10 hábiles siguientes al mes reportado

y el correspondiente al mes de diciembre a la presente fecha aún no ha sido presentado. Cabe comentar que en diciembre son 5 registros de venta de bienes inmuebles que suman Q2,500,000.00, los que a la presente fecha no han sido reportados a la IVE en el Formulario Electrónico Mensual IVE-IN-25, y el plazo de 10 días hábiles del mes inmediato al que se reporta venció el 15 de enero de 2018, incumpliendo al requerimiento de información por parte de la Superintendencia de Bancos, a través de la IVE, sea este ocasional o periódico, de conformidad con el artículo 28 de la ley, lo que puede repercutir que la IVE imponga una multa administrativa de US\$10,000.00, de conformidad con el numeral 6, de la Escala para el Régimen Sancionatorio, Acuerdo No. 43-2002 del Superintendente de Bancos.

6. Administración del Riesgo de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo.

Se verificó durante el año 2018, cumplió con lo establecido en su programa de cumplimiento, con relación a la Guía de Administración Basada en Riesgos de Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo, en cuanto a la fase de identificación al segmentar los factores de riesgo clientes, productos y servicios, canales de distribución, ubicación geográfica y transacción; así como, la fase de evaluación de los riesgos de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo a los que está expuesta combinando los factores de riesgo en mención con las distintas operaciones que realiza, con base en su actividad y giro del negocio, adoptando las medidas necesarias para mitigar tales riesgos.

7. Política de Conocimiento del Cliente

Se verificó que durante el año 2018 se haya aplicado de forma aceptable la política Conocimiento del Cliente establecida en el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y

el Financiamiento del Terrorismo"; y, conforme la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.

De esa cuenta, se estableció en la revisión de una muestra de diez (10) expedientes de clientes, que compraron inmuebles durante el período objeto de evaluación, se estableció que ninguno contaba con el Formulario para Inicio de Relaciones IVE-INF-30, incumpliendo con el primer párrafo del artículo 21 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, lo que puede repercutir que la IVE imponga una multa administrativa de US\$20,000.00 por no llevar los registros establecidos en los formulario diseñados por la IVE, de conformidad con el numeral 7, de la Escala para el Régimen Sancionatorio, Acuerdo No. 43-2002 del Superintendente de Bancos.

También en la revisión de los documentos contenidos en los citados expedientes de clientes, se estableció que carecían en un (1) caso de fotocopia del primer testimonio de la escritura pública de constitución de la persona jurídica, debidamente registrada y en un (1) caso de fotocopia del Acuerdo Gubernativo u otro documento similar (en el caso de Fundaciones, Iglesias, entre otros.) en el que se autorice su constitución. La falta de Formulario para Inicio de Relaciones IVE-NF-30, no permite establecer el perfil económico financiero del cliente para establecer si los recursos económicos con los que se adquirieron los bienes inmuebles tienen un fundamento legal o económico que justifique la adquisición.

8. Monitoreo, Transacciones Inusuales y Sospechosas

Se verificó que ha cumplido durante el año 2018 con realizar un aceptable monitoreo de las transacciones de sus clientes conforme a la política establecida en el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo" y

conforme la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo.

En dicho monitoreo se detectaron transacciones inusuales que contienen las anotaciones y conclusiones sobre la investigación y/o análisis realizada y que en las mismas se indica que no constituyen transacciones sospechosas, en virtud que dichas transacciones tienen un fundamento legal o económico que justifica la adquisición de inmuebles.

Asimismo, en caso de concluir que una transacción inusual no guarda relación con el perfil del cliente o no tiene un fundamento legal o económico que justifique la adquisición de un inmueble, la ha declarado como una transacción sospechosa; sin embargo, existe un caso que a la presente fecha no se ha reportado a la IVE como un Reporte de Transacción Sospechosa en el plazo establecido en la normativa vigente de 10 días, siguientes a la fecha de emisión del informe de análisis o conclusión del oficial de cumplimiento, en el formulario respectivo IVE-NF-RTS LD/FT, debiendo adjuntar la documentación de soporte necesaria, incumpliendo con el artículo 26 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, lo que puede repercutir en que la IVE imponga una multa administrativa de US\$20,000.00, por incumplimiento de comunicación de transacciones que deben reportarse como sospechosas, de conformidad con el inciso 10, de la Escala para el Régimen Sancionatorio del Acuerdo 43-2002 del Superintendente de Bancos.

9. Registro de Empleados

Se verificó que ha cumplido durante el año 2018 con la política Conocimiento del Empleado y Capacitación establecidas en el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el

Financiamiento del Terrorismo" y conforme la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.

10. Gestión de los Oficiales de Cumplimiento

Se verificó que los oficiales de cumplimiento nombrados por el Consejo de Administración, han cumplido durante el año 2018 con las funciones y atribuciones establecidas en la política Oficial de Cumplimiento establecida en el "Programa de Cumplimiento para Prevenir y Detectar el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo"; y, conforme la normativa contra el lavado de dinero y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.

11. Mecanismos de Auditoría

Verificamos que la Auditoría Interna procedió a verificar y evaluar la efectividad y el cumplimiento de los programas, normas, procedimientos y controles internos establecidos en Casas Bonitas de Guatemala, S. A., para evitar el uso indebido de sus productos y servicios en actividades de lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo. Asimismo, dicha Auditoría emitió informes semestrales del resultado de esas evaluaciones, los cuales fueron presentados al Consejo de Administración de Casas Bonitas de Guatemala, S. A. y se envió copia de los mismos a la Superintendencia de Bancos por medio de la Intendencia de Verificación Especial -IVE-, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 19 literal c) de la Ley Contra el Lavado de Dinero u otros Activos y 11 de su Reglamento.

Conclusión:

Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra conclusión.

En conclusión, Casas Bonitas de Guatemala, S. A, excepto por los efectos de la cuestión descrita en los numerales 5, 7 y 8 de nuestro informe, ha cumplido durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, con los programas, normas y procedimientos desarrollados, implementados y ejecutados por la Administración, los cuales se consideran efectivos de conformidad con lo establecido en la normativa-

va legal vigente para la detección y prevención del lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo contenidas en la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos (Decreto número 67-2001) y su Reglamento, así como la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo (Decreto 58-2005) y su Reglamento, y la normativa en dichos asuntos, emitida por la Superintendencia de Bancos por medio de la Intendencia de Verificación Especial -IVE-.

Restricción del uso de nuestro informe de aseguramiento

El presente informe de aseguramiento, ha sido preparada exclusivamente para uso de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., en relación con el cumplimiento de la normativa anteriormente mencionada y para su envío a la Superintendencia de Bancos por medio de la Intendencia de Verificación Especial -IVE-; por lo tanto, no debe ser utilizado, hacerse referencia a dicho informe, o ser distribuido con ningún otro propósito sin la previa autorización de las autoridades de la Casas Bonitas de Guatemala. No aceptamos ni asumimos ninguna responsabilidad ante terceros por nuestro trabajo, por este informe especial de aseguramiento y por las conclusiones a las que hemos llegado.

Muñoz y Asociados, S. C.



Lic. Vilma Muñoz
Contador Público y Auditor
Colegiado 7777

Guatemala, 28 de febrero de 2019.

CONCLUSIONES

1. En la lucha contra el lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo, las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles en Guatemala, deben cumplir lo establecido en la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto 67-2001 del Congreso de la República; el Reglamento de la Ley contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Acuerdo Gubernativo 118-2002 del Presidente de la República de Guatemala; la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Decreto 58-2005 del Congreso de la República; el Reglamento de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Acuerdo 86-2006 del Presidente de la República de Guatemala; así como, las instrucciones emitidas por la Intendencia de Verificación Especial de la Superintendencia de Bancos de Guatemala.
2. La importancia del Contador Público y Auditor externo, radica en evaluar el cumplimiento y efectividad de los programas, normas y procedimientos, adoptados por las entidades, en este caso una empresa que se dedica a la compra venta de bienes inmuebles, para evitar que sus productos y servicios sean utilizados para cometer dichos ilícitos considerados como fenómenos de carácter social y económico de prevención y detección de dichos ilícitos.
3. En la auditoria externa realizada al sistema de prevención y detección de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo de Casas Bonitas de Guatemala, S. A., se detectaron incumplimientos de acuerdo a la normativa establecida en Guatemala, lo que conlleva a multas y sanciones que podrían afectar el funcionamiento de la empresa.

4. La hipótesis planteada es confirmada, debido a que la falta de interés de la persona obligada (Casas Bonitas de Guatemala, S. A.), en conocer la normativa vigente en Guatemala, en materia de prevención y detección de lavado de dinero u otros activos y financiamiento del terrorismo, así como la falta de políticas y controles internos, provoca un deficiente sistema de prevención y detección de lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo.

RECOMENDACIONES

1. Las políticas y procedimientos que adopte Casas Bonitas de Guatemala, S. A., deberán realizarse conforme lo establecido en la normativa vigente en materia de prevención y detección de lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo y conforme lo establecido por la Intendencia de Verificación Especial, en la forma y plazo establecido.
2. Considerando el marco legal y normativo vigente, las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles, deberán considerar en la auditoria externa, que sea evaluado el sistema de prevención y detección de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, para posteriormente notificarlo en la forma y plazo a la Intendencia de Verificación Especial.
3. El Contador Público y Auditor en su formación profesional debe actualizarse en temas de prevención del lavado de dinero u otros activos y, para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, debido a que cada día se vuelve un tema sensible a nivel nacional e internacional y por ende las personas obligadas, según la normativa vigente en Guatemala, se encuentran solicitando cada vez más los servicios de Auditoría Externa al Sistema de Prevención y Detección del Lavado de Dinero u Otros Activos, y para Prevenir el Financiamiento del Terrorismo, para dar cumplimiento al Artículo 11 del Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos.
4. La capacitación en materia de prevención de lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, debe ser constante, tanto para las empresas que se dedican a la compraventa de bienes inmuebles como para el Contador Público y Auditor que realiza la auditoria externa al sistema de prevención y detección del lavado de dinero

u otros activos y para prevenir y repriir el financiamiento del terrorismo, para tal efecto existen organismos nacionales que imparten temas especificos en dicha materia, tales como : la Intendencia de Verificación Especial, por medio de jornadas de capacitación, la Escuela Bancaria de Guatemala y el INTECAP.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Arens, Alvin, Auditoría Un enfoque Integral, Decima Edición, Editorial Prentice Hall Hispanoamericana, S.A., México D.F. 2000. 988 pp.
2. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala y sus reformas.
3. Asociación de Especialistas Certificados en Antilavado de Dinero (ACAMS). "Guía de Estudio para el Examen de Certificación CAMS", Quinta Edición, Publicación ©2011. Miami, USA. 460 p.
4. Comité Interamericano contra el Terrorismo. Organización de los Estados Americanos. "Guía Práctica de Prevención, Detección y Represión del Financiamiento del Terrorismo", Junio 2007. 610 p.
5. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 106, Código Civil y sus reformas. 275 pág.
6. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 1441 Código de Trabajo, y sus reformas. 225 pág.
7. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 15-98, Ley del Impuesto sobre Inmuebles y sus reformas. 13 pág.
8. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 2-70, Código de Comercio y sus reformas. 289 pág.

9. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas. 53 pág.
10. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 58-2005, Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo. 9 pág.
11. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 67-2001, Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos. 14 pág.
12. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria y sus reformas. Decreto Número 10-2012 y sus reformas. 79 pág.
13. Congreso de la República de Guatemala, Reformas al Código Tributario, Decreto Número 6-91 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas. 71 pág.
14. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 37-92, Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado para Protocolos y sus reformas
15. Estándares Internacionales sobre la lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación. Las Recomendaciones del GAFI, febrero 2012, 134p.
16. Instituto Mexicano de Contadores Públicos, Normas de Auditoría para Atestiguar Revisión y otros servicios relacionados, Enero 2014. 1576 pág.

17. Mallen, David y Collins, Christine, Manual de Habilidades para Auditoría, INCOTEC, Bogotá, D. C., Colombia, Año 2013, 114 págs.:8; 9; 11
18. Presidente de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo Número 118-2002, Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos. 9 pág.
19. Presidente de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo Número 443-2003, Reforma al Acuerdo Gubernativo Número 118-2002 de fecha 17 de abril de 2002. Reglamento de la Ley contra el Lavado de Dinero u Otros Activos. 3 pág.
20. Presidente de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo Número 86-2006, Reglamento de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo. 7 pág.
21. Presidente de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo Número 30-2005, Reglamento de los registros de la propiedad
22. Ruiz de Velasco, Luis y Prieto Llorente, Alejandro, Auditoría Práctica, Editorial Banco y Comercio, 14ª Edición, México, D.F., Año 2002, 617 págs.:50
23. Sánchez Fernández de Valderrama, José Luis, Teoría y práctica de la auditoría I, Ediciones Pirámide, 4ta Edición, España, Año 2009, 502 págs.:39
24. Superintendencia de Bancos de Guatemala, Acuerdo No. 43-2002, "Escala para el Régimen Sancionatorio". Guatemala Julio 2002, 4 pág.

25. Superintendencia de Bancos de Guatemala, Oficio No. 1484-2014, Instructivo para el Cumplimiento de Obligaciones Relacionadas con la Normativa Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y Financiamiento del Terrorismo, (IVE-INF-01) Guatemala 2014, 6 pág.

WEBGRAFÍA

26. Información del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, con temas de adopción de las Normas Internacionales de Auditoría que norman la profesión del Contador Público y Auditor en la República de Guatemala. Recuperado de <http://www.cpa.org.gt/> Fecha de consulta: 7/08/2018
27. Información de la Superintendencia de Bancos de Guatemala, relacionada en materia de prevención de lavado de dinero y otros activos y financiamiento del terrorismo. Recuperado de <https://www.sib.gob.gt/> Fecha de consulta: 10/08/2018
28. Información de la Superintendencia de Bancos de Guatemala, relacionada con conceptos varios. Recuperado de <https://www.sib.gob.gt/web/sib/educacion-financiera/ABC-de-Educacion-Financiera> /Fecha de consulta 12/08/2018
29. Información de la historia del sector inmobiliario en Guatemala. Recuperado de <http://revistaconstruccion.gt/sitio/2018/05/04/evolucion-mercado-inmobiliario-guatemala/> Fecha de consulta 15/08/2018
30. Información de los bienes raíces en la historia de grandes culturas. Recuperado de

<https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/19562-los-bienes-raices-en-la-historia-de-las-grandes-culturas> / Fecha de consulta: 15/08/2018.